

Os Perímetros Urbanos no Plano Diretor Municipal de Palmela
Avaliação da Execução e Problemas Habitacionais Associados

Inês Catarina Bernardes Pinto

Relatório de Estágio de Mestrado em Urbanismo
Sustentável e Ordenamento do Território

Abril, 2016

Os Perímetros Urbanos no Plano Diretor Municipal de Palmela
Avaliação da execução e problemas habitacionais associados

Inês Catarina Bernardes Pinto

Relatório de Estágio de Mestrado em Urbanismo
Sustentável e Ordenamento do Território

Abril, 2016

Relatório de Estágio apresentado para
cumprimento dos requisitos necessários à obtenção de
grau de Mestre em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território

Aos meus pais e irmão

AGRADECIMENTOS

O presente relatório de estágio representa a conclusão de um ciclo de estudos, do qual fizeram parte várias pessoas, às quais pretendo agradecer de forma sincera pela sua presença e apoio incondicional.

Em primeiro lugar, quero agradecer aos meus pais, pelo seu apoio durante todo o meu percurso escolar, por acreditarem em mim e me incentivarem na progressão dos meus estudos. Espero que este ciclo, que agora finalizo, contribua, de alguma forma, para retribuir todo esse apoio. Vocês são a minha força. Muito obrigada por tudo!

Ao meu irmão, pela força e confiança que me transmitiu durante todo este percurso. Para além de ser meu gémeo, é um elemento essencial na minha vida. É um excelente irmão, amigo e profissional. Tenho a certeza que terá um futuro brilhante pela frente. Tenho muito orgulho em ti mano.

Às minhas avós, pelas aprendizagens que me proporcionaram ao longo da vida e pelo incentivo que me deram para fazer este mestrado.

Aos meus amigos, em especial ao Luís, à Márcia, à Sofia, à Inês que me acompanham há vários anos e que comigo têm partilhado diversos momentos.

À Letícia Lopes, colega de mestrado e amiga. Obrigado pelo companheirismo durante o nosso percurso escolar, pelos momentos partilhados nas aulas, na realização dos trabalhos e na elaboração do presente relatório. Tenho a certeza que serás uma excelente Geógrafa e terás um futuro maravilhoso.

À Lídia, pela amizade e pelos conhecimentos que me permitiu adquirir com a partilha da sua experiência de vida.

À Professora Doutora Margarida Pereira, pela sua disponibilidade para me acompanhar nesta última fase do mestrado, por partilhar os seus conhecimentos, me orientar e aconselhar durante este percurso.

À equipa do Gabinete de Planeamento Estratégico da Câmara Municipal de Palmela, em especial ao Dr. Bruno Marques e ao Arquiteto João Carlos Antunes, pela excelente integração que me proporcionaram e pela partilha de conhecimentos.

À equipa da empresa Terrisirga, Territórios e Redes, Lda, em especial ao Sr. Engenheiro António Marques, por toda a compreensão demonstrada neste último mês e pelos conhecimentos transmitidos, que têm contribuído, de forma decisiva, para o meu enriquecimento profissional e pessoal.

Os Perímetros Urbanos no Plano Diretor Municipal de Palmela
Avaliação da Execução e Problemas Habitacionais Associados

Inês Catarina Bernardes Pinto

Resumo

Este documento integra-se na componente não letiva – estágio curricular - do Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território (MUSOT), que decorreu no Gabinete de Planeamento Estratégico (GPE), na Câmara Municipal de Palmela, entre janeiro e maio de 2015.

O trabalho realizado inseriu-se no âmbito das competências daquele departamento municipal, nomeadamente c) “Gerir e monitorizar o Plano Diretor Municipal (PDM) e assegurar a sua revisão e d) Promover a monitorização e avaliação do estado de ordenamento do território”. A revisão do PDM, é um momento crucial para avaliar a execução do plano, sobretudo no que diz respeito à ocupação do solo e identificar as dinâmicas que ocorreram durante o horizonte temporal do plano, de forma a identificar os objetivos atingidos, os objetivos que ficaram por alcançar e os novos problemas que, entretanto, surgiram e que necessitam de intervenção.

Neste contexto, o relatório pretende ser um contributo para o processo de revisão do PDM e um apoio à decisão no desenhar da estratégia do plano. O objetivo principal do relatório é avaliar a execução dos perímetros urbanos do município de Palmela e as alterações ocorridas no parque habitacional, desde a entrada em vigor do PDM. Para tal, analisa-se: o grau de execução do parque habitacional dos perímetros urbanos do município de Palmela, face ao previsto em sede de PDM; a evolução e a situação atual do parque habitacional de dois perímetros urbanos do município de Palmela, nas últimas duas décadas, face ao perspectivado no PDM.

Palavras-Chave: Perímetros urbanos; Plano Diretor Municipal; Palmela; Avaliação da Execução; Problemas habitacionais.

Os Perímetros Urbanos no Plano Diretor Municipal de Palmela
Avaliação da Execução e Problemas Habitacionais Associados

Inês Catarina Bernardes Pinto

ABSTRACT

This document is part of the non-academic component – internship – from the master’s degree in Sustainable Urban development and Territorial Management, that occurred in the Planning Strategic Office, in the Municipal Chamber of Palmela, between January and May of 2015.

The work realized was included within the abilities and competencies from the municipal department, namely c) “To manage and monitor the Master Plan and to ensure their revision and d) “To Promote the monitoring and evaluation of the territorial management”. The revision of the master Plan, is a crucial moment to evaluate the plan’s execution, especially in terms of soil occupation and to identify the dynamics that occur during the plan’s timeline, in a way to identify the achieved objectives, the objectives that stayed incomplete and new problems that appear and need intervention.

In this context, the report intends to be a contribution towards the revision process of the Master Plan and a support in the decision developing a strategic plan. The main goal of the report is to evaluate the execution of the urban perimeters in the municipality of Palmela and the modifications in the housing stock, since the implementation of the Master Plan. For this, is analysed: the level of execution of the housing stock, the urban perimeters in the municipality of Palmela, as scheduled in the main office of the Master Plan; the progress and current situation of the housing stock of two urban perimeters in the municipality of Palmela, in the past two decades, according to the perspective of the Master Plan.

Keywords: Housing Stock; Master Plan; Palmela; Evaluation of the Execution, Housing Problems.

ÍNDICE

ÍNDICE.....	ix
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
ÍNDICE DE TABELAS.....	xii
LISTA DE ABREVIATURAS.....	xiii

1 - INTRODUÇÃO

1.1 Âmbito do estágio e escolha do tema.....	1
1.2 Inserção na instituição de acolhimento.....	1
1.3 Estrutura do relatório.....	4
1.4 Objetivos.....	5
1.5 Metodologia.....	5

2 - ENQUADRAMENTO TEÓRICO

2.1 O planeamento municipal: objetivos e instrumentos.....	13
2.2 Os Perímetros urbanos no modelo de ordenamento do município.....	15

3 - MUNICÍPIO DE PALMELA

3.1 Enquadramento geográfico.....	20
3.2 Evolução do parque habitacional.....	22
3.3 Instrumentos de gestão territorial aplicados ao Município de Palmela.....	25
3.4 Perímetros urbanos no modelo territorial do PDM de Palmela	31

4 - AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS DO MUNICÍPIO DE PALMELA

4.1 Avaliação da execução dos perímetros urbanos e interpretação dos resultados.....	35
4.2 Desafio.....	39

5 - ANÁLISE DO PARQUE HABITACIONAL DE DOIS PERÍMETROS URBANOS DO MUNICÍPIO DE PALMELA

5.1 Perímetro urbano de Palmela

5.1.1 Enquadramento.....	41
5.1.2 Caracterização.....	42
5.1.3 Diagnóstico.....	45
5.1.4 Oportunidade.....	47
5.1.5 Desafio.....	49

5.2 Perímetro urbano de Pinhal Novo

5.2.1 Enquadramento.....	50
5.2.2 Caracterização.....	51
5.2.3 Diagnóstico.....	54
5.2.4 Oportunidade.....	62
5.2.5 Desafio.....	65

6 - CONCLUSÃO.....	66
--------------------	----

7 - BIBLIOGRAFIA.....	69
-----------------------	----

8 - LEGISLAÇÃO.....	69
---------------------	----

ANEXOS.....	i
-------------	---

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Palmela.....	3
Figura 2 Cálculo do grau de execução dos fogos dos perímetros.....	7
Figura 3 Método recolha do número de fogos construídos por época de construção.....	7
Figura 4 Método de recolha do número de fogos existentes em 1995 e construídos entre 1996 e 2011.....	8
Figura 5 Método de recolha dos loteamentos com alvará emitidos no perímetro urbano de Palmela.....	8
Figura 6 Exemplo de metodologia de análise dos fogos previstos e dos fogos construídos num loteamento no perímetro urbano de Palmela.....	9
Figura 7 Opções possíveis.....	10
Figura 8 Subsecções utilizadas no perímetro urbano de Palmela.....	12
Figura 9 Município de Palmela na AML.....	20
Figura 10 Instrumentos de gestão territorial aplicados ao município de Palmela.....	25
Figura 11 Perímetros urbanos da rede urbana principal e da rede urbana secundária consagrados no PDM em vigor.....	32
Figura 12 Enquadramento do Perímetro urbano de Palmela.....	42
Figura 13 Evolução do parque habitacional do perímetro urbano de Palmela.....	43
Figura 14 Estado de conservação dos edifícios do perímetro urbano de palmela.....	44
Figura 15 Parque habitacional do perímetro urbano de Palmela.....	45
Figura 16 Edificado degradado no perímetro urbano de Palmela.....	46
Figura 17 Área de Reabilitação Urbana de Palmela.....	48
Figura 18 Enquadramento do perímetro urbano de Pinhal Novo.....	51
Figura 19 Evolução do parque habitacional do perímetro urbano de Pinhal Novo.....	52
Figura 20 Parque habitacional do perímetro urbano de Pinhal Novo	54

Figura 21 Loteamentos urbanos com alvará emitido no perímetro urbano de Pinhal Novo.....	55
Figura 22 Esquema da primeira intenção do loteamento.....	56
Figura 23 Fases de construção do loteamento.....	57
Figura 24 Evolução da entidade proprietária do loteamento	60
Figura 25 Lotes afetos aos diferentes proprietários do Loteamento.....	61
Figura 26 Lotes edificadas no loteamento.....	61
Figura 27 Lotes edificadas no loteamento.....	62

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 Vantagens e desvantagens das opções mencionadas.....	11
Tabela 2 Classes de espaço definidas pelo Decreto-Lei nº 69/90.....	16
Tabela 3 Comparação entre o Decreto-Regulamentar nº 11/2009 e o Decreto-Regulamentar nº 11/2015.....	18
Tabela 4 Grandes números das freguesias do município de Palmela (2011).....	21
Tabela 5 Variação populacional e do edificado do município de Palmela entre 1981 e 2011 (%).....	24
Tabela 6 Variação populacional e do edificado das freguesias do município de Palmela entre 1991 e 2011 (%).....	24
Tabela 7 PDM de Palmela.....	26
Tabela 8 PROT-AML.....	28
Tabela 9 PNPOT.....	29
Tabela 10 Orientações do PDM de Palmela para os perímetros urbanos.....	32
Tabela 11 Lotes e fogos edificadas e por edificar	61

LISTA DE ABREVIATURAS

AML – Área Metropolitana de Lisboa

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BGE – Base Geográfica de Edifícios

BGRI – Base Geográfica de Referenciação de Informação

DAU – Divisão de Administração Urbanística

FIMOC – Financiamento Municipal para Obras de Conservação

GPE – Gabinete de Planeamento Estratégico

GRCH – Gabinete de Recuperação do Centro Histórico

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

LBOTU – Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo

LBPPSOTU – Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo

PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PEDUS – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Sustentável

PMOT – Planos Municipais de Ordenamento do Território

PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

POPNA – Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida

POR – Programas Operacionais Regionais

PORNES – Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado

PP – Plano de Pormenor

PRAC – Programa de Recuperação e Animação do Castelo

PROT-AML – Plano Regional de Ordenamento do Território - Área Metropolitana de Lisboa

PU – Plano de Urbanização

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RF – Residentes por família

1. INTRODUÇÃO

1.1 ÂMBITO DO ESTÁGIO E ESCOLHA DO TEMA

O presente documento elabora-se no âmbito da realização da componente não letiva – estágio curricular - do Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território (MUSOT), que decorreu no Gabinete de Planeamento Estratégico (GPE), na Câmara Municipal de Palmela, entre janeiro e maio de 2015.

A opção pela Câmara Municipal de Palmela como local de realização do estágio prendeu-se com o facto da mestrandia ser residente no município de Palmela e já ter conhecimento do seu território. A escolha do Gabinete de Planeamento Estratégico (GPE) esteve associado ao interesse em avaliar a execução dos perímetros urbanos do município, e analisar o respetivo parque habitacional, trabalho desenvolvido, no âmbito da revisão do PDM, por este gabinete.

A preferência pela temática da habitação, deveu-se à sua importância na dinâmica e na vivência de um espaço urbano e também na vida da população aí residente.

1.2 INSERÇÃO NA INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO

Na câmara Municipal de Palmela, o Gabinete de Planeamento Estratégico (GPE) é uma unidade orgânica flexível, diretamente dependente do executivo municipal, cuja missão é “(...) promover processos de planeamento estratégico indutores do desenvolvimento sustentável do concelho”¹ e cujas competências são:

- “a) Promover e realizar as ações necessárias para o planeamento estratégico integrado e desenvolvimento do concelho de Palmela;
- b) Promover o alinhamento com os processos de planeamento externo, nomeadamente: planos nacionais de desenvolvimento estratégico, planos regionais e especiais de ordenamento do território, planos supramunicipais,

¹ Deliberação n.º 2386/2013, de 23 de dezembro

projetos e investimentos de infraestruturas supramunicipais, garantindo a articulação com as diferentes tutelas envolvidas;

- c) Gerir e monitorizar o Plano Diretor Municipal (PDM) e assegurar a sua revisão;
- d) Promover a monitorização e avaliação do estado de ordenamento do território;
- e) Acompanhar os projetos e investimentos de impacto estratégico para o desenvolvimento do concelho, em estreita colaboração com o Gabinete de Apoio à Presidência;
- f) Inventariar e proceder à prospeção sistemática de oportunidades de financiamento e de investimentos com impacto estratégico, apoiando a realização de candidaturas a fundos comunitários e outros, em articulação com as demais unidades orgânicas”².

O trabalho realizado no Gabinete de Planeamento Estratégico (GPE), foi orientado diretamente pelo Dr. Bruno Marques e indiretamente pelo Arquiteto João Carlos Antunes, responsável pelo referido gabinete, os quais, juntamente com os restantes elementos do gabinete, sempre demonstraram total disponibilidade para acompanhar a realização das diversas tarefas.

Este estágio, para além de cumprir os requisitos para a obtenção do grau de mestre, também contribuiu para o trabalho em curso no Gabinete e um momento de grande aprendizagem profissional e pessoal, que permitiu por em prática os conhecimentos teóricos adquiridos durante a componente letiva do mestrado.

O trabalho realizado decorreu no âmbito das competências c) e d) referidas anteriormente. A revisão do processo de planeamento municipal, e nomeadamente do Plano Diretor Municipal (PDM), é crucial para avaliar a execução do plano, sobretudo no que diz respeito à ocupação do solo e identificar as dinâmicas que ocorreram durante o horizonte temporal do plano, de forma a identificar os objetivos atingidos, os objetivos que ficaram por alcançar e os novos problemas que, entretanto, surgiram e que necessitam de intervenção. Esta avaliação é também crucial para que a nova filosofia de atuação se coadune com as verdadeiras necessidades do território e contribua para a

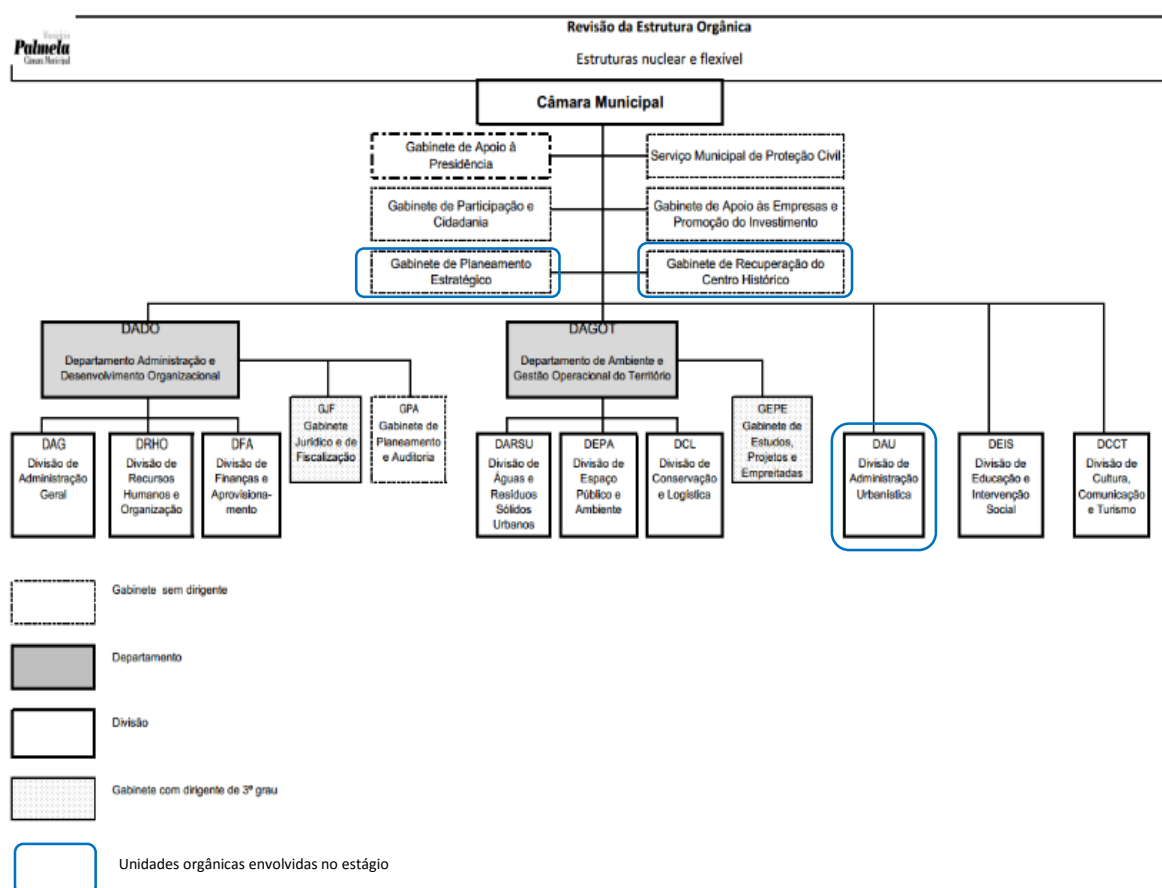
² Deliberação n.º 2386/2013, de 23 de dezembro

resolução dos problemas identificados e, se possível, permita explorar os seus pontos fortes.

Neste contexto, o presente relatório pretende ser um contributo para o processo de revisão do PDM e um apoio à decisão no desenhar da futura estratégia do plano. A análise dos perímetros urbanos permitirá perceber como ocorreu a sua evolução e que alterações devem ser consideradas na estratégia da revisão do PDM, face às presentes no PDM em vigor.

Durante o decurso do estágio foram também imprescindíveis as informações disponibilizadas pelo Gabinete de Recuperação do Centro Histórico (GRCH) e pela Divisão de Administração Urbanística (DAU), sem as quais o trabalho ficaria comprometido, uma vez que os objetos e os objetivos de trabalho das três unidades orgânicas se complementam e não é possível, por isso, o seu desenvolvimento sem a correlação entre as várias informações (figura 1).

Figura 1 | Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Palmela



Fonte: Deliberação n.º 2386/2013

1.3 ESTRUTURA DO RELATÓRIO

O relatório apresenta uma estrutura com seis pontos, cujo conteúdo se sintetiza de seguida:

- Ponto 1 – Introdução: faz referência ao âmbito do estágio e escolha do tema, à inserção na instituição de acolhimento e à estrutura, aos objetivos e à metodologia do relatório;
- Ponto 2 – Enquadramento teórico: apresenta uma reflexão sobre a temática do planeamento municipal: a sua evolução, os objetivos presentes e os instrumentos aplicados e faz uma exposição sobre os perímetros urbanos no modelo de ordenamento dos municípios;
- Ponto 3 – Município de Palmela: centra-se no seu enquadramento geográfico, na evolução do parque habitacional do município nas últimas duas décadas, nos instrumentos de gestão territorial que se aplicam ao município e nos perímetros urbanos no modelo territorial do PDM de Palmela;
- Ponto 4 – Avaliação da execução dos perímetros urbanos do município de Palmela: avalia a execução do total de fogos e dos fogos presentes em loteamentos com alvará emitido e analisa a percentagem de população residente face à perspetivada em sede de PDM.
- Ponto 5 - Análise do parque habitacional em dois perímetros urbanos do município de Palmela: caracteriza o parque habitacional, identifica os seus problemas, aprofunda um problema, analisa as ações feitas para o solucionar e os efeitos subsequentes e identifica os desafios que ainda se colocam à sua resolução.
- Ponto 6 - Conclusão: faz considerações sobre os resultados obtidos nos pontos anteriores, elenca as limitações sentidas no decorrer do estágio e identifica possíveis caminhos para o prosseguimento do estudo.

1.4 OBJETIVOS

Com a concretização do presente documento pretendem-se atingir um conjunto de objetivos.

O objetivo principal do relatório é avaliar a execução dos perímetros urbanos do município de Palmela e as alterações ocorridas no parque habitacional, desde a entrada em vigor do PDM.

Este objetivo, subdivide-se em dois objetivos específicos:

- Analisar o grau de execução do parque habitacional dos perímetros urbanos do município de Palmela, face ao previsto em sede de PDM – desenvolvido no ponto 4;
- Analisar a evolução e a situação atual do parque habitacional de dois perímetros urbanos do município de Palmela, nas últimas duas décadas, face ao perspectivado no PDM – desenvolvido no ponto 5;

1.5 METODOLOGIA

Depois de identificado o tema e os objetivos que se pretendem alcançar, importa agora identificar a metodologia utilizada no relatório. Esta subdivide-se em: metodologia geral, metodologia específica utilizada para a realização do ponto 4 e metodologia específica utilizada para a realização do ponto 5.

Metodologia geral

O relatório foi realizado essencialmente em três etapas: i) recolha de informação; ii) seleção, tratamento e análise da informação adequada para cada ponto; iii) elaboração de conclusões.

A etapa i incidiu na recolha de informação:

- Estatística: INE (Censos de 1991, 2001 e 2011) e Divisão de Administração Urbanística (loteamentos urbanos);

- Documental: Gabinete de Planeamento Estratégico (Plano Diretor Municipal, Estudos de apoio à revisão do PDM, legislação relativa ao planeamento e aos instrumentos de gestão territorial), Divisão de Administração Urbanística (processo de um loteamento urbano) e bibliografia especializada;
- Cartográfica: Gabinete de Planeamento Estratégico (Shapefiles dos perímetros) e Divisão de Administração Urbanística (loteamentos urbanos);
- Entrevistas exploratórias a técnicos municipais e a residentes: para a recolha de informação detalhada sobre o processo do loteamento analisado no perímetro urbano do Pinhal Novo;
- Trabalho de campo: para a confirmação no local de situações específicas e para a recolha fotográfica.

A partir da análise desta informação foi possível proceder à realização da etapa ii) para perceber qual a metodologia mais adequada para a realização do ponto 4 e 5 (analisados em seguida) e realizar a etapa iii) as considerações sobre a informação tratada.

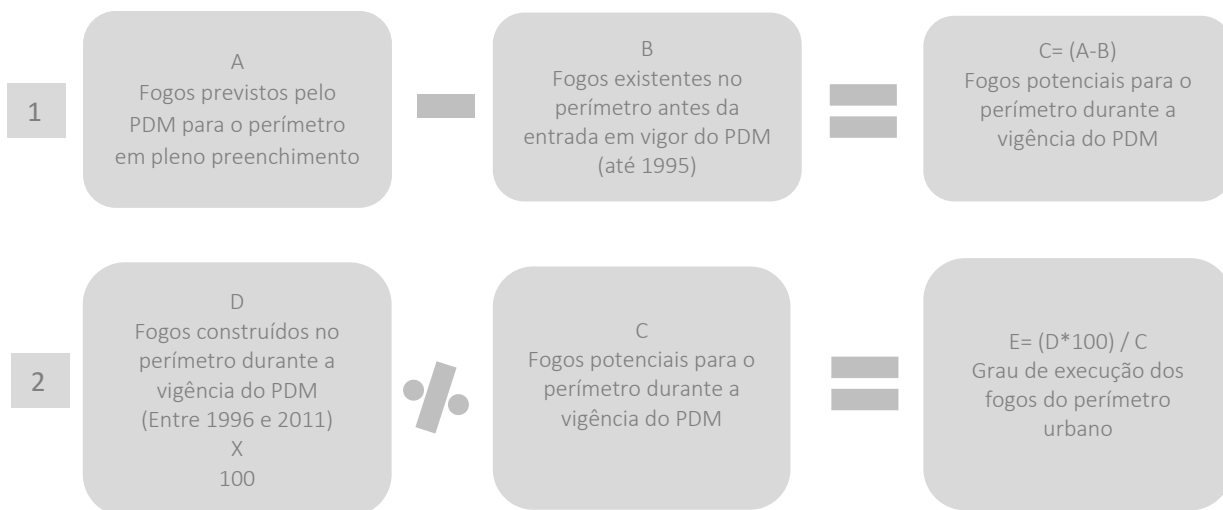
Metodologia do ponto 4

O ponto 4 aborda a análise do grau de execução dos perímetros urbanos. Foi realizado com base na comparação entre: i) o número de fogos previstos pelo PDM e o número de fogos construídos; ii) o número de fogos previstos nos loteamentos com alvará emitido e o número de fogos efetivamente construídos nos loteamentos; iii) a população perspectivada pelo PDM e a população residente em 2011.

Os dados utilizados para esta análise foram recolhidos em duas fontes: no INE, na Base Geográfica de Edifícios (BGE), para a recolha dos dados para as componentes i, ii e iii; na base de dados dos loteamentos urbanos da Divisão de Administração Urbanística (DAU) da Câmara Municipal, para a recolha dos dados para a componente ii.

A componente i foi realizada com base num cálculo (1 e 2) que permite comparar o número total de fogos que o PDM previa serem construídos em cada perímetro urbano e o número total de fogos efetivamente construídos (figura 2).

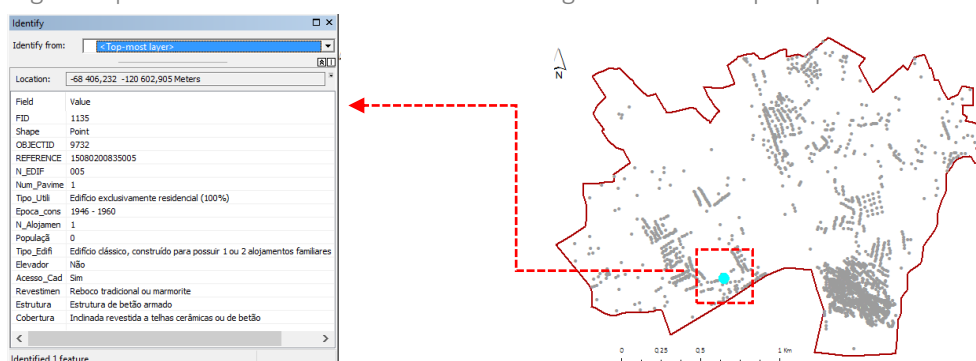
Figura 2 | Cálculo do grau de execução dos fogos dos perímetros urbanos



Este cálculo foi realizado com recurso aos dados do INE que os disponibiliza nos intervalos de tempo 1991-1995, 1996-2000 e 2001-2011. Por esse motivo, o ano de referência para os fogos existentes por perímetro antes da entrada em vigor do PDM é o de 1995 em vez de 1996, e os anos de referência para os fogos construídos por perímetro durante a vigência do plano são os de 1996-2011 em vez de 1997-2011.

A BGE permite saber a época de construção de cada edifício (o que não acontece com as subsecções da BGRI), que dá, por sua vez, o número de fogos existente nesse edifício, o que permite saber a época de construção por fogo. Esta informação permite comparar o número de fogos previstos em sede de PDM em cada perímetro com o número de fogos efetivamente construídos no período temporal que pretendemos analisar (figura 3).

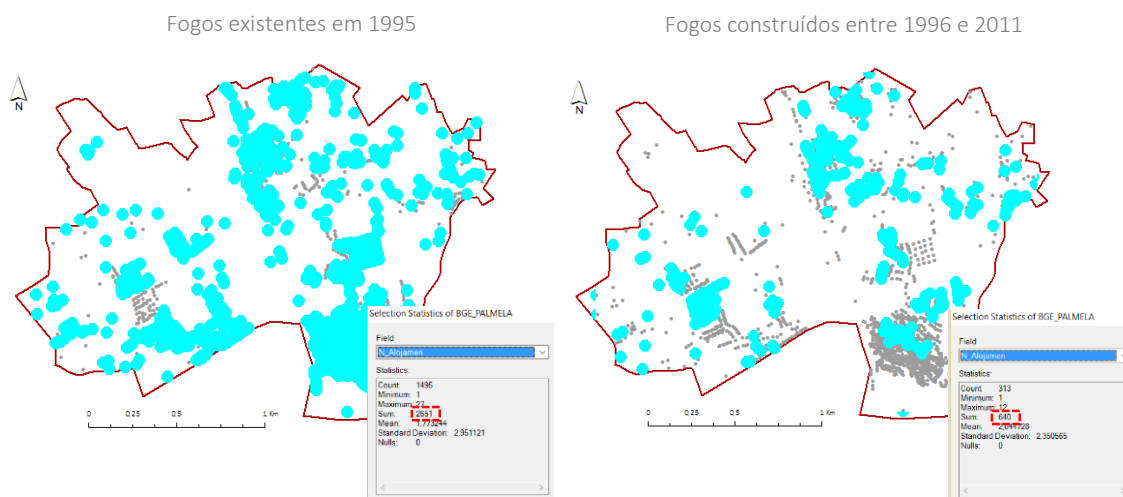
Figura 3 | Método de recolha do número de fogos construídos por época de construção



Fonte: INE, BGE 2011

Assim, consegue-se aferir exatamente o número de fogos existentes em 1995 e o número de fogos construídos entre 1996 e 2011 (figura 4).

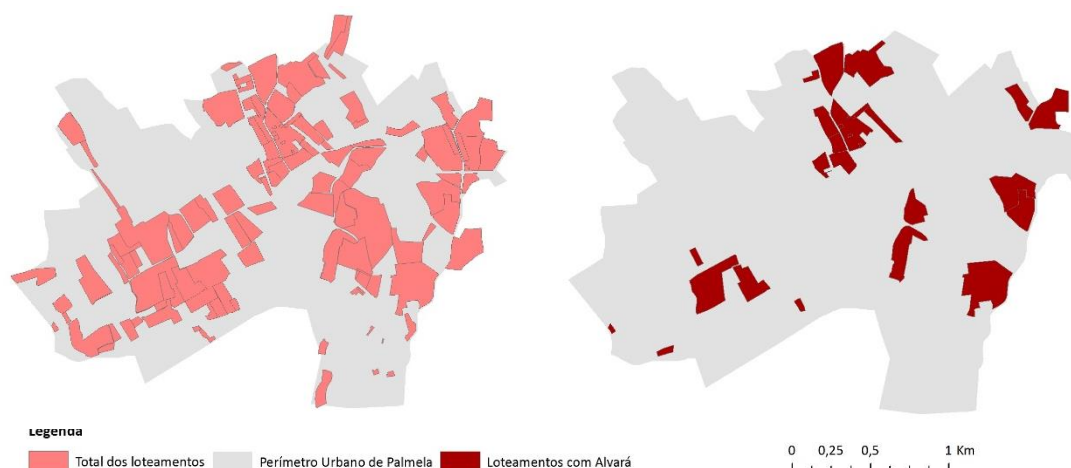
Figura 4 | Método de recolha do número de fogos existentes em 1995 e construídos entre 1996 e 2011



Fonte: INE, BGE 2011

A componente ii foi realizada com base na comparação entre: i) o número de fogos previstos nos alvarás de loteamento e ii) o número de fogos efetivamente construídos. O número de fogos previstos foi verificado através da shapefile dos loteamentos urbanos disponibilizada pela DAU, de onde foram selecionados 21% (196 de 932) dos inscritos na base de dados. Estes correspondem apenas aos loteamentos urbanos com informação completa, não podendo os restantes ser considerados, por falta de elementos como: o número de loteamento, o destino do loteamento, a situação do loteamento e o número de fogos previstos, essenciais para se realizar uma análise rigorosa. (figura 5).

Figura 5 | Método de recolha dos loteamentos com alvará emitidos no perímetro urbano de Palmela



Fonte: Base de dados DAU

ii) o número de fogos efetivamente construídos foi verificado através de ortofotomapa e trabalho de campo (figura 6).

Figura 6 | Exemplo de metodologia de análise dos fogos previstos e dos fogos construídos num loteamento no perímetro urbano de Palmela



Fonte: Base de dados DAU

A componente iii foi realizada com base no cálculo entre o número de residentes previstos no PDM para cada perímetro urbano em pleno preenchimento e o número de residentes efetivos em 2011. Foi considerado o ano de 2011 em vez do ano de 2007 (o horizonte temporal do PDM), pelo facto de, como foi referido anteriormente, o INE disponibilizar os dados em intervalos de tempo definidos (1991-1995, 2001-2005, 2006-2011). Assim, entendeu-se ser preferível considerar o valor dos residentes por excesso, em 2011 (4 anos depois) do que por defeito, em 2006 (um ano antes).

Metodologia do ponto 5

O ponto 5, que incide sobre a análise do parque habitacional de dois perímetros urbanos do município de Palmela, iniciou-se com a seleção desses perímetros. A escolha teve por base a sua importância na rede urbana do município, e recaiu: no perímetro urbano de Palmela, que é a sede do município, está consolidado na maior parte da sua extensão e integra um centro histórico; e no perímetro urbano do Pinhal Novo que apresenta a maior dinâmica populacional, económica e social do município.

Posteriormente, foram recolhidos os dados estatísticos necessários para a sua análise. Nesta fase foi preciso selecionar as fontes de informação e os dados mais

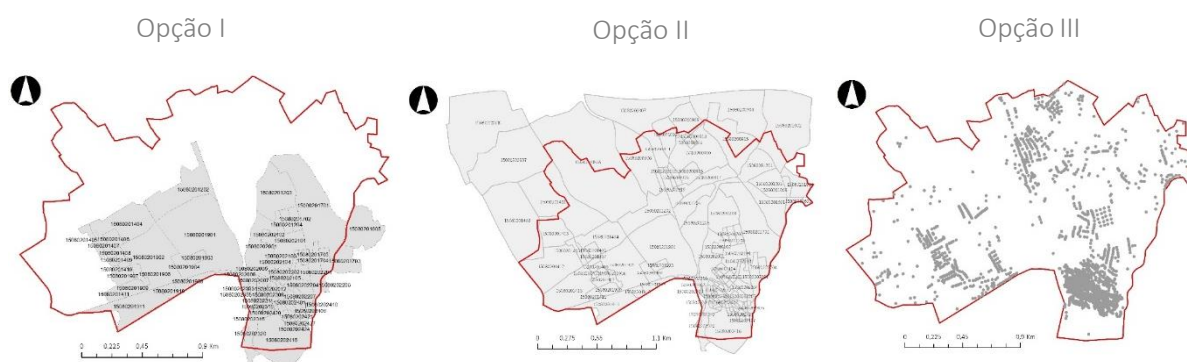
adequados para o objetivo a atingir. Sendo que se pretendia analisar dois perímetros urbanos – (“porção contínua de território classificada como solo urbano” - Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio) e as fontes de informação estatística disponíveis disponibilizam os dados a unidades diferentes desta, ao nível da subsecção estatística (BGRI) e ao nível do edifício (BGE), foram ponderadas três opções possíveis para ultrapassar o problema, sendo estas (figura 7):

- I. Lugar: subsecções estatísticas vs dados das subsecções estatísticas (BGRI);
- II. Perímetro urbano: subsecções estatísticas vs dados das subsecções estatísticas (BGRI);
- III. Perímetro urbano: dados estatísticos, ao nível dos edifícios (BGE);

Tomando como exemplo o perímetro urbano de Palmela, observa-se que:

- I. A primeira opção abrange o que o INE designa como a localidade de Palmela, podendo ser utilizados e analisados os dados correspondentes apenas a parte do perímetro urbano;
- II. A segunda opção permite o acesso a dados estatísticos que extravasam o perímetro urbano;
- III. A terceira opção permite o acesso a dados estatísticos coincidentes co o perímetro urbano.

Figura 7 | Opções possíveis



Fonte: INE, Censos 2011

Perante esta evidência é necessário perceber quais as vantagens e desvantagens de cada metodologia e escolher a mais conveniente para o estudo (tabela 1):

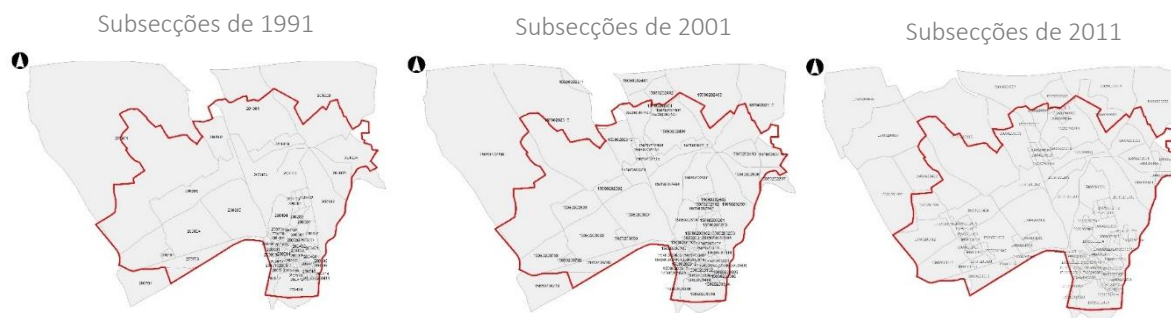
Tabela 1 | Vantagens e desvantagens das três opções mencionadas

	Vantagens	Desvantagens
Opção I	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilidade de análise de grande número de variáveis relativas a edifícios, fogos e população, por subsecção estatística (lugar); - Possibilidade de análise da evolução de algumas variáveis (1991, 2001, 2011); 	<ul style="list-style-type: none"> - Unidade territorial e dados estatísticos não abrangem a totalidade da área dos perímetros urbanos; - Engloba áreas heterogénea (urbana e rural), uma vez que não tem em conta as suas características, mas sim outros critérios; - Delimitação estática que não se ajusta às alterações que se verificam nos territórios, ao longo do tempo; - Unidade territorial diferente da unidade utilizada no planeamento municipal; - Desajuste entre a área das subsecções e a dos perímetros urbanos;
Opção II	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilidade de análise dos dados estatísticos relativos à totalidade da área dos perímetros; - Possibilidade de análise da evolução de algumas variáveis (1991, 2001, 2011); 	<ul style="list-style-type: none"> - Desajuste entre a área das subsecções e a dos perímetros urbanos;
Opção III	<ul style="list-style-type: none"> - Dados relativos aos edifícios residenciais (exclusivamente, principalmente e principalmente não residencial); - Possibilidade de análise da evolução do número de fogos por época de construção; - Possibilidade de elaboração de mapas ao nível pontual; - Possibilidade de verificar algumas situações anómalas através da sobreposição com ortofotomapa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Menor número de variáveis em estudo; - Impossibilidade de realização da evolução das variáveis (1991, 2001 e 2011);

Fonte: baseado em Pinto, 2015

Ponderados os prós e os contras, considera-se que, tendo em conta o objetivo do estudo, as melhores opções são a II e a III. A opção II permite obter informação sobre um grande número de variáveis e analisar a evolução e a situação atual da população e das famílias e a situação atual dos edifícios e dos fogos de cada perímetro urbano. Tal exige, selecionar as subsecções dos censos de 1991, 2001 e 2011 a utilizar, para que se ajustem aos limites do perímetro urbano em estudo e para que a sua geometria seja, o mais possível semelhante, por forma a que a evolução realizada seja a mais próxima da realidade. Este problema decorre da diferente configuração da geometria das subsecções entre os três momentos temporais dos censos: as subsecções de 1991 abrangem, por norma, dimensões bastante superiores às de 2001 e estas às de 2011, o que faz com que, para se fazer uma análise da evolução destas subsecções, seja necessário, por vezes, considerar mais subsecções em 2011 e 2001 do que as que seriam necessárias para cobrir o perímetro urbano nesses anos, por forma a que estas correspondem, o mais possível à mesma área (figura 8).

Figura 8 | Subsecções utilizadas no Perímetro Urbano de Palmela



Fonte: INE, censos 1991, 2001 e 2011

A opção III permite obter informação sobre o número de edifícios e fogos construídos por época de construção e os efetivamente existentes em 2011, ao contrário das subsecções estatísticas que extravasam o limite do perímetro, englobando um número superior ao efetivamente existente. Esta foi utilizada, neste ponto, exclusivamente para a análise da evolução dos edifícios e fogos por época de construção.

A caracterização permitiu, por sua vez, identificar os problemas do parque habitacional dos perímetros. Desses, foi aprofundado o problema com maior premência de resolução, identificadas as ações realizadas pela Câmara Municipal para solucionar o problema, os efeitos que estas produziram e identificadas outras possíveis ações para a sua resolução. Estes foram analisados com base em informação recolhida, para Palmela, no Gabinete de Recuperação do Centro Histórico de Palmela (GRCH), e para o Pinhal Novo em entrevistas exploratórias a técnicos da Divisão de Administração Urbanística (DAU) da Câmara Municipal e a residentes no âmbito do processo de loteamento tomado como exemplo.

2- ENQUADRAMENTO TEÓRICO

2.1 O PLANEAMENTO MUNICIPAL: OBJETIVOS E INSTRUMENTOS

O planeamento territorial conheceu, ao longo das décadas, várias alterações na sua forma de atuar, que acompanharam as mudanças de paradigma ocorridas na sociedade e que tiveram efeitos nos instrumentos publicados.

A Constituição da República Portuguesa em 1976 consagra o poder local. Nessa sequência, a Lei nº79/77, 25 de outubro define as atribuições e competências das autarquias locais em vários domínios, de onde se destaca o “i) Deliberar sobre o plano diretor do município e, se necessário, ordenar a sua elaboração” (artigo 48º, nº 1, alínea i). Este foi o início efetivo da responsabilização das autarquias no planeamento municipal.

Só em 26 de Maio de 1982, o Decreto-Lei nº 208/82 cria a figura de Plano Diretor Municipal (PDM), que define “as metas a alcançar nos domínios do desenvolvimento social do município, nas suas relações com o ordenamento do território, é um instrumento de planeamento, ocupação, uso e transformação do território do município pelas diferentes componentes sectoriais, de atividade nele desenvolvidas e é um instrumento de programação das realizações e investimentos municipais” (artigo 1º, Decreto-Lei nº 208/82).

Este é o primeiro instrumento com incidência em todo o município, com um carácter estratégico, que já não se preocupa apenas com a regulação das intervenções dos particulares (como aconteceu com os PGU), mas passa também a definir as regras de uso e ocupação do solo e a programar as intervenções a realizar. O seu processo de elaboração exigente e moroso a par com o seu carácter facultativo fez com que fosse reduzido o número de PDM em vigor no início da década de 1990, “4 PDM eficazes e 3 aprovados pelas respetivas Assembleias Municipais” (Pereira, 2003a, p. 185).

Cerca de uma década depois, surge uma nova regulamentação, o Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de março que identifica os três planos que devem ser elaborados a nível municipal, com a designação global de Planos Municipais de Ordenamento do território

(PMOT): Plano Diretor Municipal (PDM), Plano de Urbanização (PU) e Plano de Pormenor (PP).

A existência de um PDM eficaz passa a ser uma condição obrigatória para os municípios poderem aceder a fundos comunitários ou a financiamento através de contratos-programa, o que justifica que todos os municípios optem pela sua elaboração (ao contrário do que tinha acontecido com a legislação de 1982).

Este plano centra-se na regulação da transformação do solo, deixando de ter a pretensão de intervir também nos domínios social, económico e cultural, como consagrava o Decreto-Lei de 1982. Embora menos complexo que o anterior, os processos de elaboração também foram morosos e só no ano de 2003 todos os municípios passaram a dispor de PDM aprovado (Pereira, 2003a, p.181).

Este foi, portanto, o diploma de suporte à elaboração da maioria dos PDM designados de 1ª geração.

2.2 OS PERÍMETROS URBANOS NO MODELO DE ORDENAMENTO DE UM MUNICÍPIO

Os Planos Municipais de Ordenamento do território (PMOT) foram instituídos pelo Decreto-Lei nº69/90, de 2 de março e “compreendem: os planos diretores municipais, que abrangem todo o território municipal (...) os planos de urbanização, que abrangem as áreas urbanas e urbanizáveis, podendo também abranger áreas não urbanizáveis intermédias ou envolventes daquelas, (...) os planos de pormenor que tratam em detalhe, áreas referidas nas alíneas anteriores” (artigo 2º, Decreto-Lei nº 69/90).

O diploma refere que o PDM “ (...) estabelece uma estrutura espacial para o território do município, a classificação dos solos e os índices urbanísticos, tendo em conta os objetivos de desenvolvimento, a distribuição racional das atividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transportes e de comunicações e as infraestruturas”, o PU “define uma organização para o meio urbano, estabelecendo, designadamente, o perímetro urbano, a conceção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados à instalação de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infraestruturas principais.” e o PP “estabelece a conceção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações, quer para transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo dos espaços livres. (...)” (artigo 9º, Decreto-Lei Nº69/90).

Também neste estão elencados os elementos que devem estar presentes nestes planos: um regulamento, uma planta de ordenamento (PDM), de zonamento (PU) ou de implantação (PP) e uma planta de condicionantes. A planta de ordenamento referida “delimita classes de espaços, em função do uso dominante, e estabelece unidades operativas de planeamento e gestão”; a planta de zonamento “delimita categorias de espaços, em função do uso dominante, estabelece unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão que servirão de base ao desenvolvimento de planos de pormenor e indica os respetivos parâmetros urbanísticos”; e a planta de implantação “estabelece designadamente o parcelamento, alinhamentos, implantação de edifícios, número de pisos ou cérceas, número de fogos e respetiva tipologia, área total de pavimento e respetivos usos, demolição, manutenção ou reabilitação das construções existentes e

natureza e localização dos equipamentos”. A planta de condicionantes, por sua vez, “assinala as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, áreas classificadas (...) as áreas submetidas ao regime florestal, as áreas de proteção a imóveis classificados e as áreas integradas no domínio público hídrico” (artigo 10º, Decreto-Lei nº69/90).

Neste diploma são ainda identificadas as classes e categorias de solo a ter em conta na elaboração das plantas (tabela 2) e é dedicada especial atenção à figura do Perímetro urbano, que passa a ser o local permitido para a urbanização, salvo raras exceções (construções para o apoio à atividade agrícola e para ocupação turística).

Tabela 2 | Classes de espaço definidas pelo Decreto-Lei nº 69/90

Classes de espaço	Designação	} Determinam o Perímetro Urbano
Urbanos	Elevado nível de infraestruturação e densidade populacional, onde o solo se destina predominantemente à edificação.	
Urbanizáveis	Podem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão.	
Industriais	Destinados a atividades transformadoras e serviços próprios e apresentando elevado nível de infraestruturação.	
Indústrias extrativas	Inclui áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes.	
Agrícolas	Abrange áreas com características adequadas à atividade agrícola ou que as possam vir a adquirir.	
Florestais	Predomina a produção florestal.	
Culturais e naturais	Privilegia a proteção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos.	
Espaços-canaís	Corredores ativados por infraestruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.	

Fonte: D.L.69/90

Estas classes e categorias foram, posteriormente, alteradas com a publicação de novos diplomas.

Em 1998 a Lei nº 48/98, de 11 de agosto, Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPOTDU) cria o sistema de gestão territorial que se organiza em três âmbitos territoriais (nacional, regional e municipal), estabelece a relação/articulação entre os instrumentos, e define as classes e categorias de solo que devem estar presentes nos planos.

Um ano depois (1999) é publicado o Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, o Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) que define os vários instrumentos e o regime de articulação entre si. Este refere que os PMOT “(...) definem a política municipal de gestão territorial de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo programa nacional da política de ordenamento do território, pelos planos regionais de ordenamento do território e, sempre que existam, pelos planos intermunicipais de ordenamento do território”³. Refere também que “(...) O regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo” e que “A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende: a) Os solos urbanizados; b) Os solos cuja urbanização seja possível programar; c) Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.”³

Em 2009, o Decreto-Regulamentar nº 11/2009, de 29 de maio, define os “(...) critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como as categorias de qualificação do solo urbano e rural”, de acordo com a LBOTDU.

Em 2014, é publicada a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, Lei nº 31/2014, de 30 de maio, que altera a Lei de Bases de 1998 e um ano depois o Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, que regula o novo RJIGT, que atualiza o regime com base nas alterações preconizadas na LBPPSOTU. Este estabelece que os PMOT “(...) devem assegurar a programação e a concretização das políticas com incidência territorial, que, como tal, estejam assumidas pelos programas territoriais de âmbito nacional e regional” e que, com esta Lei, “Institui -se um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando -se a categoria operativa de solo urbanizável.”⁴

Ainda em 2015, é publicado o Decreto-Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, que revoga o Decreto-Regulamentar nº 11/2009, na sequência das alterações da LBPPSOTU.

³ Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, artigos 24º e 73º

⁴ Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, artigo 27º

Analisando os dois decretos regulamentares (11/2009 e 15/2015) conclui-se que são substanciais as alterações entre os dois diplomas, relativamente à classificação e qualificação do solo (tabela 3):

Tabela 3 | Comparação ente os Decreto-Regulamentar nº 11/2009 e o Decreto-Regulamentar nº 15/2015

	Decreto Regulamentar n.º 11/2009	Decreto Regulamentar nº 15/2015
Objeto de estudo	Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo e critérios e categorias de qualificação do solo rural e urbano (artigo 1º)	Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano (artigo 1º)
Classificação do solo	Solo pode ser classificado em duas classes: urbano e rural (artigo 4º)	Solo pode ser classificado em duas classes: urbano e rústico (artigo 15º)
Qualificação do solo	Categorias de solo urbano: a) Espaços centrais; b) Espaços residenciais; c) Espaços de atividades económicas; d) Espaços verdes; e) Espaços de uso especial; f) Espaços urbanos de baixa densidade (artigo 21º)	Categorias de solo urbano: a) Espaços centrais; b) Espaços habitacionais; c) Espaços de atividades económicas; d) Espaços verdes; e) Espaços urbanos de baixa densidade; f) Espaços de uso especial, correspondentes a áreas destinadas a: i) Espaços de equipamentos; ii) Espaços de infraestruturas estruturantes; iii) Espaços turísticos (artigo 25º)
	Categorias operativas do solo urbano: a) Solo urbanizado - aquele que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva; b) Solo urbanizável - aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação (artigo 22º)	O solo urbano compreende: a) o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação; b) os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano (artigo 7º)
	Categorias do solo rural: a) espaços agrícolas ou florestais; b) espaços afetos à exploração de recursos geológicos; c) espaços naturais; d) espaços afetos a atividades industriais; e) outras categorias de solo rural: i) aglomerados rurais, ii) espaços de edificação dispersa; iii) espaço cultural; iv) espaços de ocupação turística v) espaços destinados a equipamentos e a outras estruturas ou ocupações compatíveis (artigo 15º ao 19º)	Categorias do solo rústico: a) Espaços agrícolas; b) Espaços florestais; c) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos; d) Espaços de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores; e) Espaços naturais e paisagísticos; f) outras categorias de solo rústico: i) Espaços culturais; ii) Espaços de ocupação turística; iii) Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações; iv) Aglomerados rurais; v) Áreas de edificação dispersa. (artigo 17º)
Reclassificação do solo	Reclassificação do solo de rural para urbano, através de procedimentos de alteração ou de revisão do PDM, de carácter excecional e apenas quando comprovada a sua necessidade Depende ainda dos seguintes critérios: a) Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução do plano diretor municipal em vigor; b) Aferição do grau de aproveitamento e da disponibilidade de áreas urbanas suscetíveis de reabilitação, renovação e reestruturação ou de maior densificação e consolidação urbana; c) Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do espaço urbano; d) Compatibilidade com os planos sectoriais com incidência territorial e com as orientações dos planos	Reclassificação do solo rústico para urbano: de carácter excecional e limitado aos casos em que não existam áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidos. A alteração é realizada através da elaboração, alteração ou revisão de plano de pormenor com efeitos registais acompanhado de contrato de urbanização e de acordo com os critérios de classificação do solo em urbano. Depende ainda dos seguintes critérios: a) Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal em vigor, b) Avaliação do grau de aproveitamento do solo urbano, nomeadamente quanto à disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração ou de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbana, c) Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de fatores de mudança da

	regionais de ordenamento do território, bem como conformidade com os limiares máximos de expansão do solo urbano nestes estabelecidos; e) Programação da execução da urbanização e da edificação do solo a reclassificar; f) Necessidade de relocalização ou redistribuição de áreas de urbanização programada sem acréscimo da superfície total do perímetro urbano. (artigo 7º).	organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do aglomerado urbano; d) Compatibilização com os programas territoriais, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos. Depende também da demonstração da viabilidade económico-financeira da solução definida no PP (artigo 8º)
	Reclassificação do solo de rural para urbano, através de procedimentos de alteração ou de revisão do PDM, de acordo com os critérios de classificação do solo como rural (artigo 8º).	Reclassificação do solo urbano para rústico é realizada através de plano territorial que a determine (artigo 11º)

Fonte: DR Nº11/2009 e DR Nº 15/2015

Os municípios têm agora que adaptar os seus planos às alterações preconizadas pelo novo diploma, centradas essencialmente na: alteração da designação do solo rural para rústico; na alteração das categorias operativas do solo urbano, desaparecendo a categoria de solo urbanizado e urbanizável para solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e solo afeto à estrutura ecológica; na alteração do instrumento que pode proceder à reclassificação do solo, antes através do Plano Diretor Municipal, agora através da figura de Plano de Pormenor.

3- O MUNICÍPIO DE PALMELA E O SEU MODELO TERRITORIAL

3.1 ENQUADRAMENTO DO MUNICÍPIO

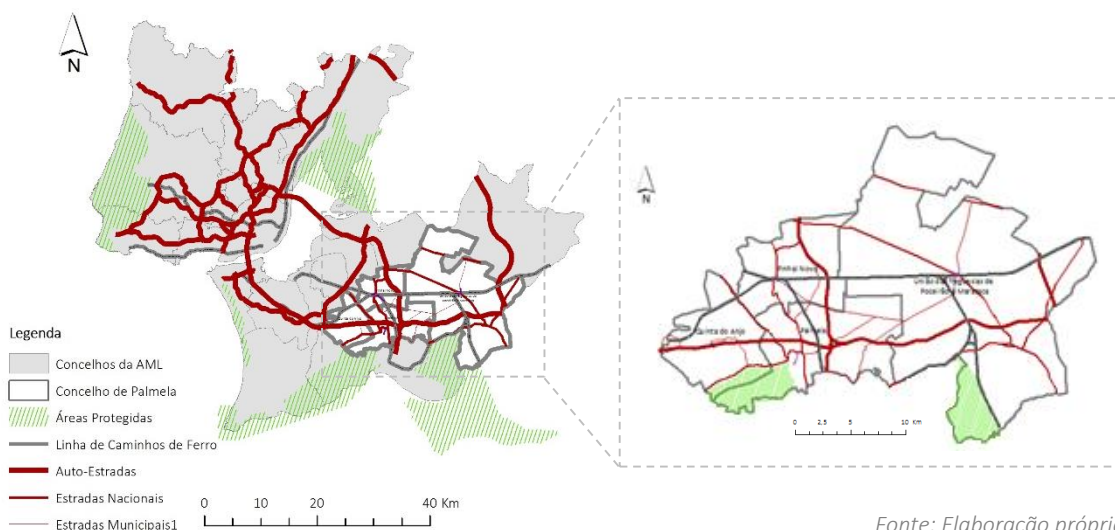
O município de Palmela está integrado na Área Metropolitana de Lisboa (NUTS II e III), e inserido no Parque Natural da Arrábida e na Reserva Natural do Estuário do Sado (dos quais detém cerca de 15% e 17% respetivamente).

Com uma área de 456 km², Palmela é o município de maior dimensão da AML, com menor densidade populacional (136,3 hab/km²) e o 2º com menor densidade habitacional (71,37 aloj/km²).

Encontra-se bem servido em termos de acessibilidades rodoviárias e ferroviárias, tanto para Lisboa (através das Pontes 25 de Abril e Vasco da Gama), Setúbal e Algarve (através da A2 e da A12) como para o país vizinho (através da A6 e A2).

O município é composto, desde a reorganização administrativa das freguesias, em 2013 (Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro), por quatro freguesias: Palmela, Pinhal Novo, Quinta do Anjo e União das freguesias de Poceirão e Marateca (figura 9).

Figura 9 | Município de Palmela na AML



O território é bastante heterogéneo onde coexistem no espaço diferentes usos e funções.

A oeste, as freguesias de Pinhal Novo e Quinta do Anjo são predominantemente urbanas, onde existe a maior parte das acessibilidades aos principais centros urbanos e onde o dinamismo é bastante expressivo, destacando-se a freguesia de Pinhal Novo com a maior densidade populacional (459,28 habitantes/km²) e urbanística (229,74 fogos/km²) do município (tabela 4).

Ainda a oeste, a freguesia de Palmela também predominantemente urbana, embora com uma área significativa de vinha, apresenta ligação aos principais pontos de acesso rodovial e ferroviários e, apesar de ser a sede de concelho, apresenta uma dinâmica menos acentuada que a duas freguesias anteriores, tanto em termos populacionais (225,20 habitantes/km²), como urbanísticos (116,68 fogos/km²) (tabela 4).

A este, a União de freguesias de Poceirão e Marateca, de maior dimensão (61% da área do município) é marcadamente rural, onde as atividades ligadas ao setor agrícola predominam e a dinâmica territorial é bastante reduzida, apresentando os valores mais baixos, em termos populacionais (30,07 habitantes/km²) e urbanísticos (8,54 fogos/km²) (tabela 4).

Tabela 4 | Grandes números das freguesias do concelho de Palmela (2011)

	Área (km ²)	%	População residente 2011	%	Densidade populacional 2011 (hab/km ²)	Fogos 2011	%	Densidade fogos 2011 (fogos/km ²)
Palmela	77,51	16,67	17 455	27,79	225,20	9 044	27,24	116,68
Pinhal Novo	54,44	11,70	25 003	39,81	459,28	12 507	37,68	229,74
Quinta do Anjo	51,12	10,99	11 865	18,89	232,10	7 388	22,26	144,52
U. F. Poceirão e Marateca	282,05	60,64	8 482	13,51	30,07	2 410	12,82	8,54
Concelho	465,12	100	62 805	100	135,03	33 196	100	71,37

Fonte: INE, censos 2011

3.2 EVOLUÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO

O Município de Palmela conheceu o seu desenvolvimento, essencialmente, em dois grandes momentos: i) com o regresso dos Portugueses das ex-colónias após a revolução de 25 de Abril de 1974; ii) com a implantação da empresa AutoEuropa e a melhoria das acessibilidades, com a construção da ponte Vasco da Gama, da autoestrada para o sul do País e a ligação da linha de caminhos-de-ferro para Lisboa.

Até à década de 1970, o município de Palmela era um território marcadamente rural, onde a população vivia sobretudo da atividade agrícola. As acessibilidades com o exterior, nomeadamente a Lisboa, eram reduzidas.

A partir da década de 1980, começam a registar-se algumas alterações no município. O regresso dos portugueses das ex-colónias após a revolução de 25 de Abril de 1974, teve consequências expressivas na sua estrutura e dinâmica. A população municipal atingiu 36.933 residentes e 12.241 famílias (XII Recenseamento Geral da População), enquanto o número de edifícios se fixou nos 12.392 e o número de fogos correspondia a 14.981.

Surgiu nesta altura, uma procura desenfreada por habitação, que levou ao acentuado acréscimo de construção legal de forma exponencial, descontrolada e sem orientações de planeamento. A oferta habitacional legal disponível apesar de se verificar superior à procura registada, comportava preços que não estavam ao alcance de todos os interessados, intensificando o crescimento dos então designados “bairros clandestinos” (cujo aparecimento se iniciou na sequência da abertura da Ponte 25 de Abril em 1966) construídos de forma dispersa e espontânea, para responder à procura que não conseguia aceder ao mercado legal, em locais onde o preço de solo era mais baixo.

As décadas seguintes, nomeadamente o período entre 1991 e 2007, foram palco de um inegável crescimento do município. O crescimento da componente industrial, com a implantação da sucursal da fábrica Alemã AutoEuropa e a consequente contratação de trabalhadores, a par do reforço das acessibilidades com a introdução da linha de caminhos-de-ferro na Ponte 25 de Abril, a abertura da ponte Vasco da Gama e a

construção da autoestrada para o sul do País, foram os grandes indutores de desenvolvimento do município.

Estes contribuíram consequentemente para um aumento populacional considerável que, segundo os censos, foi de 18% de residentes e famílias, 17% de edifícios e 30% de alojamentos, no período entre 1991 e 2001. Esta dinâmica populacional não se refletiu, contudo, de igual forma pelas freguesias do município. Destacam-se as de Pinhal Novo e Quinta do Anjo que registaram grandes acréscimos populacionais (37% e 27% de residentes e 46% e 37% das famílias), enquanto a sede de concelho é relegada para terceiro plano (16% de residentes e 24% de famílias) e a União de freguesias (na altura freguesia de Poceirão e freguesia de Marateca) registou um decréscimo, embora residual (-1,84%). Na dinâmica construtiva, a tendência foi de crescimento em todas as freguesias, com especial destaque, mais uma vez, para a freguesia de Pinhal Novo, nos alojamentos (56%) e para a freguesia de Quinta do Anjo, nos edifícios (34%).

Nas décadas seguintes, a dinâmica permaneceu positiva, mas inferior à registada nas décadas anteriores, o que pode ser explicado pela crise económico-financeira que despoletou em 2008 e teve impactos diretos em Portugal. Os créditos concedidos pelos bancos (que se financiavam através de empréstimos a outras entidades bancárias) para a compra e construção de habitação em formato de hipotecas, sem garantia de pagamento e dependentes das alterações da taxa de juro EURIBOR, passaram a ser os maiores ativos dos bancos. Enquanto as taxas de juro estavam em baixa, o negócio imobiliário (compra e venda de terrenos, lotes e casas para habitação) era rentável. Quando ocorreu o aumento das taxas de juro, os investimentos imobiliários começaram a desvalorizar, com consequências negativas: os bancos começaram a ter problemas de liquidez e dificuldades em conceder créditos; muitas empresas e famílias, dependentes destes financiamentos, viram a sua situação financeira degradar-se e não conseguem cumprir as obrigações acordadas. Perante estas situações, os bancos executavam as hipotecas e ficavam com o ativo como valor do empréstimo, o que conduziu à falta de liquidez destas entidades e provocou a degradação da situação financeira de muitas empresas e famílias e consequente aumento do desemprego (Henriques, 2015).

Esta teve impactos diretos em Palmela, nomeadamente no abrandamento do crescimento populacional e da construção que, segundo os censos, entre 2001 e 2011,

foi na ordem dos 8% de residentes e 27% de alojamentos, valores inferiores face aos registados no anterior período censitário, mas, ainda assim, bastante elevados. Neste período, destaca-se a freguesia de Quinta do Anjo que regista valores populacionais (42% de residentes e 48% de famílias) e de edificado (31% de edifícios e 44% de alojamentos) superiores aos da Freguesia de Pinhal Novo, o principal polo do município.

Tabela 5 | Variação populacional e de edificado do município de Palmela entre 1981 e 2011 (%)

	População			Famílias			Edifícios			Alojamentos		
	1981-1991	1991-2001	2001-2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011	1981-1991	1991-2001	2001-2011
Município de Palmela	18,75	21,65	17,72	18,66	30,53	24,89	17,45	20,21	23,64	29,77	34,76	26,71

Fonte: INE, XII Recenseamento geral da população, censos 1991, 2001 e 2011

Tabela 6 | Variação populacional e de edificado das freguesias do município de Palmela entre 1991 e 2011 (%)

	População		Famílias		Edifícios		Alojamentos	
	1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011	1991-2001	2001-2011
Freguesia de Palmela	16,16	8,31	23,93	14,63	14,15	24,10	19,30	21,14
Freguesia de Pinhal Novo	36,74	19,10	46,22	27,29	23,18	19,83	56,40	23,46
Freguesia de Quinta do Anjo	26,73	42,03	37,08	47,86	33,51	30,79	45,62	43,76
U. F. Poceirão e Marateca	-1,84	7,50	6,05	14,52	11,08	18,69	9,00	22,93

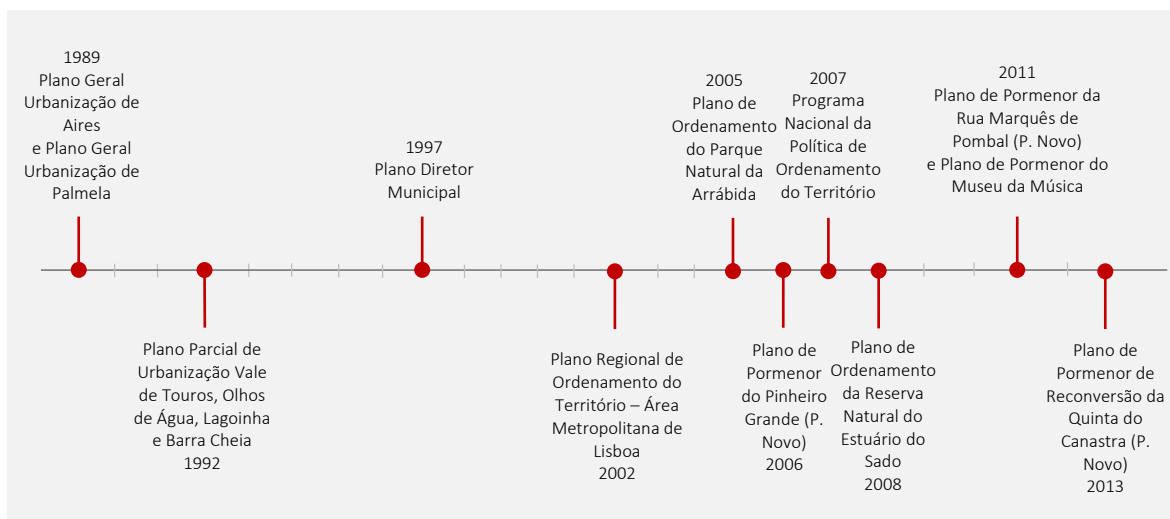
Fonte: INE, censos 1991, 2001 e 2011

3.3 OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICADOS AO MUNICÍPIO

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) estabelece o “(...) regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial” (artigo 1º, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio). Os instrumentos de gestão territorial aí definidos são ferramentas essenciais para assegurar um efetivo ordenamento e planeamento nas diversas escalas do território.

Assim, o município de Palmela encontra-se abrangido pelos seguintes IGT: Planos municipais (PMOT): plano diretor municipal (PDM), planos de urbanização (PU) e planos de pormenor (PP), Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e planos especiais (PE): os Planos de Ordenamento das áreas protegidas (POAP) do Parque Natural da Arrábida (POPNA) e da Reserva Natural do Estuário do Sado (PORNES) (figura 10).

Figura 10 | Instrumentos de Gestão territorial em vigor no Município de Palmela



Em termos de planos municipais, estão em vigor neste município: um Plano Diretor Municipal, três planos de Urbanização⁵ e quatro Planos de Pormenor.

O Plano Diretor Municipal (PDM), instrumento de planeamento territorial e de natureza regulamentar, que regula a ocupação, o uso e a transformação do solo do município foi publicado em 1997⁶ e já foi alvo de seis alterações: a 1ª em 2002 para a alteração de artigos do regulamento do PDM referentes a: definições (artigo 5º), espaços-canais (artigo 24º), lugares de estacionamento por tipo de uso (artigo 32º), áreas para lugar de estacionamento (artigo 33º) e áreas de cedência (artigo 34º); e para a alteração das plantas de ordenamento e de condicionantes⁷; a 2ª em 2005 para a alteração das plantas de ordenamento do perímetro urbano de Palmela, com o objetivo da “(...) reclassificação da área verde livre urbana em tecido urbano consolidado H1c”⁸; a 3ª em 2012 para a alteração das plantas de ordenamento do perímetro urbano de Fernando Pó – A12⁹; a 4ª em 2013 para a alteração da planta de ordenamento do município, nomeadamente “(...) do Espaço Canal da Via Alternativa à E.N. 379”¹⁰; a 5ª e a 6ª em 2015, a primeira para a alteração da planta de ordenamento na Zona Industrial da Biscaia – A13¹¹ e a segunda para a alteração do número 2 do artigo 2º referente aos espaços naturais, para indicar que “Às operações e usos em Espaços Naturais são aplicáveis as regras estabelecidas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional”¹². Este instrumento apresenta como objetivos a atingir (tabela 7):

Tabela 7 | PDM PALMELA: Objetivos

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a) traduzir as propostas do planeamento territorial e urbanismo do território municipal;b) proceder à classificação do uso e destino do território;c) definir o regime geral de edificação e parcelamento da propriedade rústica e urbana; d) estabelecer as bases da administração urbanística municipal;e) garantir a conveniente utilização dos recursos naturais, do ambiente e do património cultural; |
|--|

⁵ Planos anteriores à entrada em vigor da LBOTU de 1998

⁶ Resolução de Conselho de Ministros nº 115/97, de 19 de julho

⁷ Decreto-Lei 185/2002, de 17 de junho

⁸ Decreto-Lei 162/2005, de 27 de julho

⁹ Aviso 2573/2012, de 16 de fevereiro

¹⁰ Aviso n.º 5019/2013, de 12 de abril

¹¹ Aviso 1768/2015, de 16 de fevereiro

¹² Aviso 8826/2015, de 11 de agosto

A sua revisão foi iniciada em 2004, com a adjudicação do trabalho a uma equipa externa. Entre esse ano e 2006 foram elaborados relatórios de caracterização, diagnóstico e estratégia do plano, o processo ainda se encontra, a decorrer devido a diversas alterações na legislação e ao impasse na implantação de alguns investimentos de âmbito nacional e regional no município.

Antes da entrada em vigor do PDM, já existiam planos que regulavam o uso do solo, embora se aplicassem apenas a três dos aglomerados (Aires, Palmela, Barra Cheia e Olhos de Água, Lagoinha e Vale de Touros) do município. Estes instrumentos, de planeamento territorial e de natureza regulamentar correspondiam ao: Plano Geral de Urbanização de Aires, publicado em 1989¹³ e revisto em 1995¹⁴; ao Plano Geral de Urbanização de Palmela (PGUP), publicado em 1989¹⁵; e ao Plano Parcial de Urbanização de Vale de Touros, Olhos de Água, Lagoinha e Barra Cheia, publicado em 1992¹⁶.

Posteriormente à publicação do PDM, foram elaborados quatro planos de Pormenor (PP), instrumentos de planeamento territorial e de natureza regulamentar, com o objetivo de introduzir alterações a este documento. O Plano de Pormenor do Pinheiro Grande, publicado em 2006, pretende proceder a alterações no perímetro urbano de Pinhal Novo, nomeadamente “(...) legalizar o Bairro do Pinheiro Grande possibilitando a respetiva recuperação e reabilitação urbanística (...)”¹⁷; o plano de pormenor da Rua Marquês de Pombal, aplicado ao perímetro urbano de Pinhal Novo e publicado em 2011, “(...) desenvolve e concretiza propostas de organização espacial para a sua área de intervenção detalhando a forma urbana dos volumes a edificar, dos espaços livres intersticiais, bem como os respetivos indicadores e parâmetros urbanísticos a utilizar”¹⁸; o Plano de Pormenor da Museu da Música, publicado em 2011, pretende estabelecer o “(...) enquadramento da construção do Museu da Música (...)”¹⁹; e o plano de pormenor de Reconversão Urbanística da Quinta do Canastra - Terrim, Pinhal Novo, publicado em 2013, “(...) estabelece os princípios e regras de ocupação e uso do solo na

¹³ Diário da República nº 286, de 14 de dezembro

¹⁴ Portaria nº 46/95, de 20 de janeiro

¹⁵ Diário da República nº 290, de 19 de dezembro

¹⁶ Diário da República nº254, de 3 de novembro

¹⁷ Resolução de Conselho de Ministros nº 70/2006, de 8 de junho

¹⁸ Aviso nº 5200/2011, de 21 de fevereiro

¹⁹ Decreto-Regulamentar nº 236/2011, 2ª série de 12 de dezembro

sua área de intervenção, tendo como objetivo a reconversão urbanística, através da definição detalhada da forma de ocupação, servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores públicos.”²⁰

No que diz respeito ao planeamento à escala regional, o Município encontra-se abrangido pelo Plano Regional de Ordenamento do Território – Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). Publicado em 2002²¹, é um instrumento de desenvolvimento territorial e de natureza estratégica, que “(...) define as opções estratégicas para o desenvolvimento da AML e a sua tradução espacial; estabelece um modelo territorial, identificando os principais sistemas, redes e articulações de nível regional; sistematiza as normas que devem orientar as decisões e os planos da Administração Central e Local e que constituem o quadro de referência para a elaboração dos Instrumentos de Gestão Territorial; e estabelece o programa de realizações para a sua execução através da identificação das ações e investimentos, nos diversos domínios” (PROT-AML, p. 8).

Este plano introduz uma filosofia de atuação no território diferente da constante no PDM, que teria de se adaptar, o que na prática não aconteceu e ficou “adiado” para a revisão do PDM. O PROT-AML Identifica como objetivos a alcançar para a AML (tabela 8):

Tabela 8 | PROT-AML: Objetivos

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1) Requalificação sócio urbanística de áreas degradadas;<ol style="list-style-type: none">a. Programa especial de realojamento (PER);b. “Dar vida aos subúrbios;c. Requalificação das áreas históricas;d. Qualificação dos bairros sociais subequipados e degradados;2) Implementação de políticas de valorização dos recursos humanos, de emprego e empregabilidade;3) Implementação de uma política urbana e habitacional de equidade territorial; <p>Identifica como orientações territoriais para o eixo Setúbal/Palmela:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Reforçar e dinamizar Setúbal/Palmela como centro metropolitano de nível sub-regional;2) Promover o desenvolvimento do Porto de Setúbal, em todas as suas componentes, como infraestrutura estratégica de internacionalização, em articulação com os portos de Lisboa e Sines, com o centro de transportes rodoviários de mercadorias de Setúbal/Palmela e com as áreas industriais e de serviços conexas, acautelando os impactos no estuário do Sado; |
|--|

²⁰ Aviso nº 7136/2013, de 30 de maio

²¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril

- 3) Valorizar o património histórico-cultural, utilizando as vantagens associadas à diversidade e interesse dos espaços naturais envolventes, em particular as áreas de utilização turística litoral da península de Tróia;
- 4) Proteger as áreas com recursos geológicos, cartografados na carta de recursos geológicos, impedindo a sua afetação a outros usos que inviabilizem a sua exploração futura, promovendo, ainda, estudos que ordenem adequadamente estas áreas e as já esgotadas.

Relativamente ao planeamento à escala nacional aplicam-se, ao Município, três planos: o PNPOT, o POPNA e o PORNES.

O primeiro, publicado em 2007²², é “(...) um instrumento de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica e âmbito nacional (...) que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial (...) estabelece as opções e as diretivas relativas à conformação do sistema urbano, das redes, das infraestruturas e equipamentos de interesse nacional, bem como à salvaguarda e valorização das áreas de interesse nacional em termos ambientais, patrimoniais e de desenvolvimento rural” (PNPOT, capítulo 0, p. 3). Apresenta como objetivos a atingir (tabela 9):

Tabela 9 | PNPOT: Objetivos

- “Assumir o carácter estratégico da AML para a inserção internacional do País;
- Desenvolver equipamentos e serviços de suporte à diversificação das relações internacionais
- Desenvolver, qualificar e organizar em rede os espaços vocacionados para a instalação de atividades baseadas no conhecimento e intensivas em tecnologia
- Ordenar o território em articulação estreita com um plano de mobilidade e transportes à escala da AML;
- Promover o desenvolvimento urbano mais compacto, contrariar a fragmentação da forma urbana e estruturar e qualificar os eixos de expansão (Lisboa-Cascais, Lisboa-Sintra, Lisboa-Carregado, Lisboa-Palmela-Setúbal e Arco Ribeirinho);
- Promover os estudos e projetos necessários à implementação da Nova Travessia do Tejo em Lisboa;
- Qualificar os subúrbios, contrariar a segregação espacial urbana e promover a inserção urbana das áreas críticas;
- Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas;

²² Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro

- Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificantes sobre os edifícios, o espaço público e os equipamentos;
- Proteger as frentes ribeirinhas e a zona costeira e desenvolver um programa coerente de qualificação que valorize o seu potencial como espaços de recreio e lazer e de suporte a atividades do *cluster* turismo;
- Valorizar os recursos paisagísticos e ambientais, com relevo para os estuários e os Parques Naturais, e estruturar os espaços de maior aptidão para o desenvolvimento das indústrias de ócio e lazer;
- Desenvolver programas integrados de renovação dos espaços industriais abandonados, com soluções que criem novas centralidades e referências no espaço urbano;
- Implementar a Rede Ecológica Metropolitana e garantir uma gestão integrada dos corredores ecológicos;
- Desenvolver estruturas de cooperação intermunicipal e mecanismos de participação das populações em matéria de ordenamento do território;
- Promover estruturas de âmbito metropolitano para a gestão de atividades em rede, melhorando a governabilidade da Área Metropolitana de Lisboa” (PNPOT, CAPÍTULO 3: 107).

O segundo, publicado em 2005²³, “(...) estabelece regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e fixa os usos e o regime de gestão com vista a garantir a manutenção e a valorização das características das paisagens naturais e seminaturais e a diversidade biológica da respetiva área de intervenção” (RCM 141/2005, artigo 2º);

O terceiro, publicado em 2008²⁴, “(...) estabelece os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e fixa os usos e o regime de gestão a observar na sua área de intervenção, com vista a garantir a conservação da natureza e da biodiversidade e a manutenção e valorização das características das paisagens naturais e seminaturais” (RCM 182/2008, artigo 2º).

²³ Resolução de Conselho de Ministros 141/2005, de 23 de agosto

²⁴ Resolução de Conselho de Ministros 182/2008, de 24 de novembro

3.4 PERÍMETROS URBANOS NO MODELO TERRITORIAL DO PDM DE PALMELA

O PDM de Palmela é o instrumento que classifica e qualifica o solo e regula as atividades que podem ser desenvolvidas tanto no espaço urbano como no rústico. Define que “o conjunto dos espaços urbanos e urbanizáveis (...) definem os perímetros urbanos” (PDM Palmela, regulamento, artigo 6º), sendo os espaços urbanos “áreas caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção” e os espaços urbanizáveis “(...) aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas e destinam-se à expansão dos espaços urbanos consolidados ou em processo de formação” (PDM Palmela, regulamento, artigo 11º).²⁵

Segundo este instrumento, “os aglomerados constituem-se como as unidades de base fundamental da estrutura urbana (...) pelo que as perspetivas de planeamento projetáveis (...) deverão, tanto quanto possível, contemplar a preservação e o reforço da sua identidade física e cultural, contrariando as tendências de aglutinação não planeadas, consequência de um desenvolvimento desequilibrado, descaracterizadoras dos ambientes urbanos (...)” (PDM Palmela, Volume III, p.1).

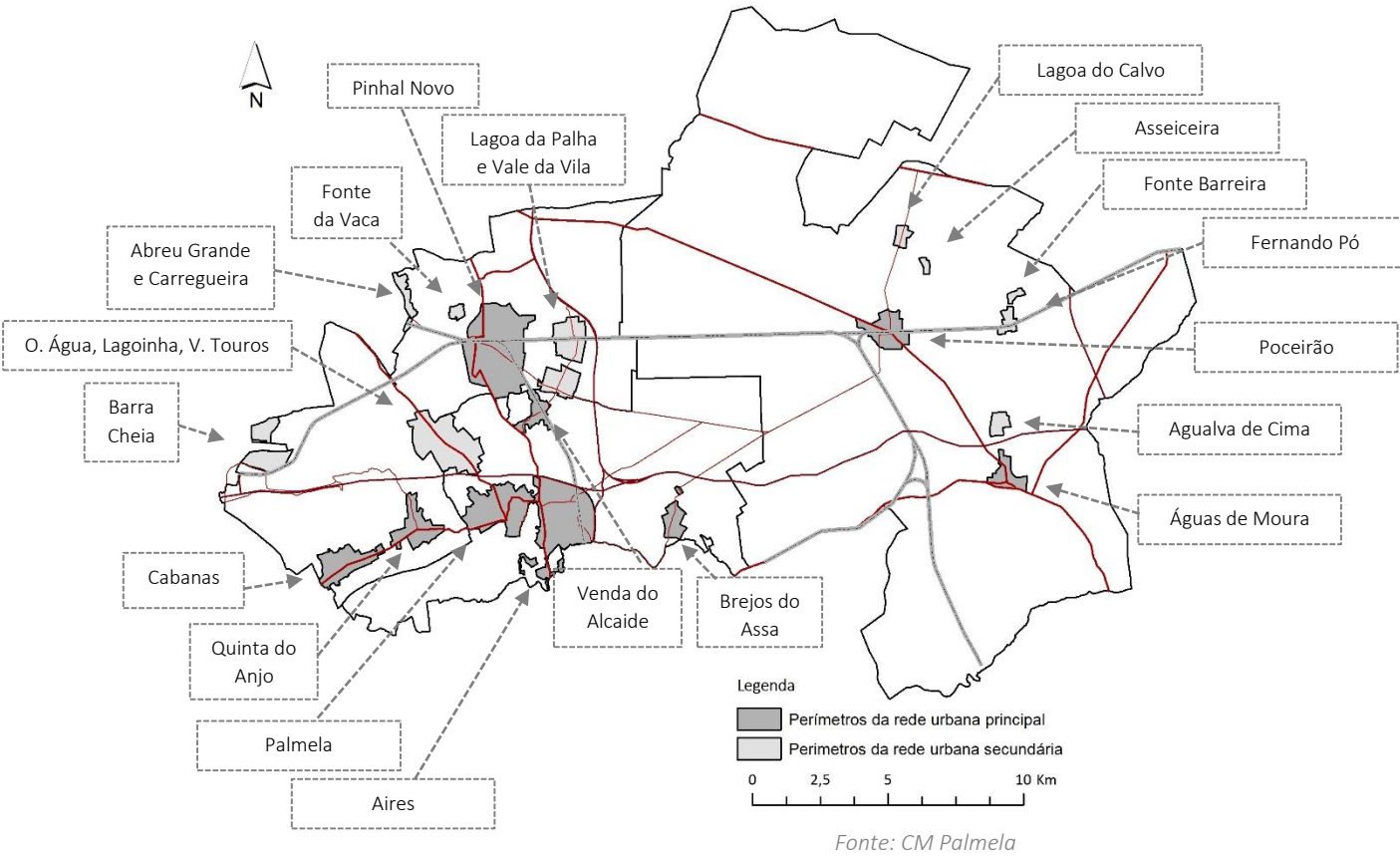
Estes estão divididos em: i) rede urbana principal, que integra os “aglomerados que, ou pela sua tradição urbana, ou pela sua localização estratégica, ou pelas referidas pressões de urbanização do seu solo, assumem na rede urbana do concelho, um papel diferenciado” (PDM Palmela, Volume III, p.1); ii) rede urbana secundária, que corresponde a “aglomerados embrionários resultantes da transformação ilegal do solo, mas que poderão ocupar um lugar na hierarquia da rede urbana, atendendo à possibilidade de constituírem consistência urbana e integrarem-se em ações de planeamento, consolidando a definição de uma rede urbana coerente” (PDM Palmela, Volume III, p.2).

A rede urbana principal é constituída por nove perímetros urbanos (Palmela, Pinhal Novo, Cabanas, Quinta do Anjo, Aires, Poceirão, Brejos do Assa, Venda do Alcaide e Águas de Moura) e a rede urbana secundária por dez perímetros urbanos (Barra Cheia, Abreu Grande e Carregueira, Agualva de Cima, Asseiceira, Fernando Pó, Fonte Barreira,

²⁵ Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/97, de 9 de julho

Fonte da Vaca, Lagoa da Palha/Vale da Vila, Lagoa do Calvo e Olhos de Água/Lagoinha/Vale de Touros) (figura 11).

Figura 11 | Perímetros Urbanos da rede urbana principal e da rede urbana secundária consagrados no PDM em vigor



O PDM identifica as funções de cada perímetro urbano na rede urbana do concelho e os objetivos que se espera alcançar com a implementação do PDM (tabela 10).

Tabela 10 | Orientações do PDM em vigor para os perímetros urbanos

Rede Urbana	Perímetro Urbano	Funções	Resultados a alcançar/esperados
Principal	Palmela	Sede de concelho e centro administrativo, de características históricas, culturais e patrimoniais Aglomerado de qualidade e características diferenciadas	Consolidação e expansão do núcleo urbano adjacente, a Norte, ao núcleo histórico, e em continuidade espacial a este, através de uma ocupação de média densidade; Criação de áreas urbanizáveis periféricas de baixa densidade
	Pinhal Novo	Núcleo mais dinâmico do concelho tende a formar-se no	Qualificação do seu tecido construído, dos seus espaços e dos seus fâcies;

		seu centro económico e urbano por excelência	Definição do tecido urbano consolidado, cuja eventual transformação deverá ser feita por renovação ou substituição ou através do preenchimento das descontinuidades verificadas
	Aires	Aglomerado composto por fragmentos de tecido residencial	Redefinição e consolidação das áreas de tecido urbano existente; Consolidação das áreas de expansão presentes no PGU; Criação de áreas urbanizáveis habitacionais de expansão em baixa densidade preenchendo o tecido urbano consolidado
	Quinta do Anjo	Aglomerado com alguma dimensão e dinamismo que se encontra em crescimento e expansão Terceiro aglomerado mais populoso do concelho	Intensificação do carácter urbano a Quinta do Anjo Consignação das pretensões urbanísticas, nomeadamente de um loteamento ligado ao golf Faixa de expansão em baixa densidade para a consolidação das franjas do tecido urbano a sul
	Cabanas	Pequeno núcleo residencial em que predomina um habitat de segunda residência, com fraca autonomia em termos de equipamentos e serviços e sem grande expressão urbana	Manutenção de um aglomerado residencial de baixa densidade; Definição de cabanas como um núcleo residencial de qualidade Consolidação de um perímetro englobando alguns conjuntos habitacionais que resultaram da transformação ilegal dos usos do solo, delimitando áreas de expansão em baixa densidade na envolvente norte e sul na envolvente norte e sul do tecido urbano consolidado
	Poceirão	Núcleo com baixo dinamismo económico e urbanístico	Preenchimento do solo urbanizado ainda disponível deverá ser ordenado no sentido da manutenção da tendência dominante de construção em banda Crescimento urbano que a acontecer deverá diminuir as densidades de ocupação do tecido urbano consolidado para a periferia do perímetro e em continuidade espacial com a estrutura urbana existente
	Águas de Moura	Sede de freguesia da Marateca, tem vindo a registar um crescimento populacional relativamente intenso e tem uma viva dinâmica urbanística	As áreas de expansão para o alargamento do perímetro são as que se encontram a norte, nascente e ponte da área urbanizada, diminuindo a densidade ocupacional desta para a periferia
	Venda do Alcaide	Dois pequenos aglomerados de povoamento disperso ainda embrionários na periferia do Pinhal Novo, sujeitos a pressões de urbanização	Consolidação do miolo expectante a norte da estrada da liberdade e igual procedimento para toda a área de expansão a nascente da via férrea Criação de uma mancha de áreas de expansão de baixa densidade a poente e nascente do tecido urbano consolidado.
	Brejos do Assa	Aglomerado embrionário a este de Palmela, com um tecido urbano descontínuo que tem assistido ao aumento do solo urbano, com pressões urbanísticas e construções	Envolver o tecido urbano consolidado numa área de expansão de média densidade, e colmatar as descontinuidades com a construção de equipamentos Criar, na envolvente do anterior espaço, uma área de expansão de muito baixa densidade Criar de uma pequena área urbanizável envolvendo um pequeno núcleo urbano existente a norte, por forma a garantir a sua consolidação, salvaguardando-se entre as duas áreas a continuidade visual sobre a envolvente
Secundária	Olhos de Água/Lagoinha I e II/Vale de Touros	Pequenos aglomerados urbanos embrionários, resultantes da transformação ilegal do solo	Possibilidade de adquirirem consistência urbana e integrarem ações de planeamento, nomeadamente a construção de infraestruturas gerais, consolidando assim a definição de uma rede urbana coerente
	Barra Cheia		
	Abreu Grande e Carregueira		
	Fernando Pó		
	Lagoa da Palha e Vale da Vila		
	Fonte Barreira		
	Fonte da Vaca		
	Lagoa do Calvo		
	Águas de Moura		
	Agualva de cima		
	Asseiceira		
	Brejos do Assa		

Analisando as principais variáveis (anexo I) dos perímetros urbanos, no último período censitário, pode-se referir que:

- Os perímetros de maior dimensão são o de Pinhal Novo (642,88 ha) e de Aires (538,56 ha) e os perímetros de menor dimensão são o de Asseiceira (15,56 ha) e Fonte Barreira (18,71 ha);
- Os perímetros com maior efetivo populacional são o de Pinhal Novo (20 026 residentes) e de Palmela (6 016 residentes) e os com menor efetivo populacional são o de Asseiceira (28 residentes) e de Lagoa do Calvo (32 residentes);
- Os perímetros com maior densidade populacional são o de Pinhal Novo (31,15 habitantes/ha) e de Quinta do Anjo (26,25 habitantes/ha) e os de menor densidade populacional são o de Asseiceira (1,80 habitantes/ha) e de Lagoa do Calvo (0,84 habitantes/ha);
- Os perímetros com maior densidade de fogos são o de Pinhal Novo (15,28 fogos/ha) e o de Quinta do Anjo (12,78 fogos/ha) e os de menor densidade de fogos são os de Asseiceira (0,96 fogos/ha) e o de Lagoa do Calvo (0,47 fogos/ha);

4- AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DOS PERÍMETROS URBANOS NO MUNICÍPIO DE PALMELA

4.1 Avaliação da execução dos perímetros urbanos e interpretação dos resultados

Decorridos 19 anos desde a publicação do PDM de Palmela (1997-2016) e estando em elaboração a revisão do plano, é necessário proceder à avaliação da sua execução e, sobretudo, dos perímetros urbanos. A avaliação da execução dos perímetros urbanos, pode ser realizada tendo em conta: i) a área executada ii) os fogos licenciados iii) os fogos construídos iv) a população residente.

Optou-se, neste caso, pela avaliação das componentes iii e iv. A componente iii foi realizada com base nos: iii.i) fogos previstos em sede de PDM e no total dos fogos efetivamente construídos; iii.ii) fogos previstos nos loteamentos urbanos com alvará emitido e os fogos efetivamente executados. A componente iv foi realizada com base na população residente perspectivada pelo PDM e a efetivamente residente nos perímetros em 2011.

A análise destas variáveis pretende ser um contributo para a avaliação do nível de concretização/execução do PDM e dos perímetros Urbanos e para a análise dos desvios que ocorreram face ao perspectivado no plano, por forma a ser uma ferramenta de apoio à decisão no desenho da estratégia de planeamento a implementar no novo PDM.

Analisando a componente iii.i (anexo II), conclui-se que:

- O número total de fogos existentes nos perímetros urbanos em 2011 (23 654 fogos) é inferior ao número de fogos previstos em sede de PDM (54 287);
- O número de fogos construídos, desde a entrada em vigor do PDM (1996 até 2011) (8 492 fogos), é inferior ao perspectivado pelo plano (39 135 fogos), o que representa um grau de execução de 21,70%.
- Os perímetros da rede urbana principal apresentam um grau de execução superior (24,55%) aos perímetros urbanos da rede urbana secundária (11,22%);

- Os perímetros da rede urbana principal com maior grau de execução são os de Pinhal Novo (41,27%) e Quinta do Anjo (40,60%), enquanto os com menor grau de execução são Brejos do Assa (9,66%) e Água de Moura (10,47%);
- Os perímetros da rede urbana secundária com maior grau de execução são os de Abreu Grande e Carregueira (14,66%) e Olhos de Água/Lagoinha/Vale de Touros (13,78%) e os perímetros com menor grau de execução são os de Lagoa do Calvo (0%) e de Agualva de Cima (1,31%).
- A capacidade de edificação ainda disponível é de 30 633 fogos (78,30%).

O reduzido grau de execução de fogos verificado é resultado de três tipos de razões:

- (1) O sobredimensionamento dos perímetros urbanos: os limites dos perímetros foram definidos numa perspetiva de grande crescimento e, por isso, de difícil preenchimento, mesmo que a conjuntura sucessiva não tivesse surgido;
- (2) A forte concorrência gerada pelos municípios vizinhos (Montijo e Alcochete) na sequência da abertura da Ponte Vasco da Gama e da grande disponibilidade de solo urbanizável aqui existente;
- (3) A crise económico-financeira despoletada em 2008 e as acentuadas repercussões no setor da construção: dificultou o acesso a créditos bancários para construção e compra de habitação, devido ao risco de incumprimento e provocou a falência de empresas e a degradação da situação financeira das famílias e, consequentemente, a diminuição da oferta e da procura de habitação.

Relativamente à componente iii.ii (anexo III e IV), pode-se afirmar que:

- Nos perímetros urbanos do município, 196 loteamentos (21% do total dos loteamentos inscritos na base de dados) apresentam alvarás emitidos;
- O número de fogos previstos nos alvarás emitidos (14 813 fogos) supera os efetivamente executados (8 081 fogos), correspondendo a um grau de execução de 54,55%;
- Cinco dos loteamentos com alvará emitido correspondem a loteamentos de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) dos perímetros urbanos da rede Urbana secundária (Abreu Grande e Carregueira, Barra Cheia e Olhos de Água/Lagoinha/Vale de Touros);
- Os perímetros urbanos da rede urbana secundária (71,66%) apresentam um grau de execução superior aos da rede urbana principal (53,26%);

- Os perímetros urbanos da rede urbana principal com maior grau de execução são o de Quinta do Anjo (94,95%) e o de Venda do Alcaide (76,81%), enquanto os perímetros urbanos com menor grau de execução são o de Brejos do Assa (21,35%) e o de Aires (35,18%);
- No perímetro da Quinta do Anjo há 13 loteamentos com alvará, a maioria (oito) totalmente executados, 3 com um grau de execução superior a 90% e 2 entre os 30 e os 33% de execução;
- O perímetro de Venda do Alcaide apresenta 9 loteamentos com alvará, tendo 6 uma execução total e 3, 84%, 70% e 34% de execução;
- O perímetro de Brejos do Assa tem 4 loteamentos com alvará, um totalmente executado e 3 com uma execução de 76%, 40% e 0%;
- No perímetro urbano de Aires existem 38 loteamentos com alvará, dos quais 17 com uma execução integral, 19 com execuções entre 1% e 96% e 1 sem execução;
- Nos perímetros urbanos da rede urbana secundária os maiores graus de execução correspondem a Abreu Grande e Carregueira (100%) e Fernando Pó (88,89%), enquanto os perímetros urbanos com menor grau de execução são o de Lagoa da palha e Vale da Vila (35,71%) e o de Barra Cheia (67,40%);
- A capacidade de edificação ainda disponível, no conjunto dos perímetros urbanos, é de 6 732 fogos (45,45%).

A reduzida execução dos loteamentos revela quatro tipos de situações:

- os proprietários não conseguem executar a totalidade dos fogos previstos no alvará, por degradação da sua situação financeira, ou pela presença de situações em que não constroem nenhum fogo, devido à necessidade de pagamento de avultadas quantias monetárias durante o decorrer do processo que antecede a fase de construção e a consequente incapacidade de iniciar a obra;
- os proprietários não executam, propositadamente, todos os fogos que licenciam, por forma a permanecerem com ativos rentáveis (lotes com valores superiores por terem alvarás de loteamento e prontos a vender ou construir quando necessário), e a contribuírem ainda mais para a sua especulação;
- cassação dos alvarás de loteamento, deixando os proprietários de poder prosseguir com o processo;
- A presença de um número considerável de loteamentos com informação incompleta e, por isso, não considerados na análise.

Relativamente à componente iv (anexo V), pode-se referir que:

- A população residente, em 2011, nos perímetros urbanos do município (47 182 residentes) é inferior à perspectivada pelo PDM para o seu horizonte temporal (162 861 residentes), o que corresponde a 28,97%;
- Os perímetros urbanos da rede urbana principal apresentaram uma maior percentagem de população residente (31,34%) do que os perímetros urbanos da rede urbana secundária (19,23%);
- Os perímetros urbanos da rede urbana principal com maior percentagem de residentes são o de Pinhal Novo (44,52%) e o de Quinta do Anjo (34,31%), enquanto os com menor percentagem são o de Poceirão (11,13%) e Venda do Alcaide (19,87%);
- Os perímetros urbanos da rede urbana secundária com maior percentagem de residentes são o de Fonte Barreira (40,69%) e o de Abreu Grande e Carregueira (31,44%), enquanto os com menor percentagem são o de Lagoa do Calvo (10,16%) e de Asseiceira (13,93%);

A reduzida percentagem de população residente face ao perspectivado pode ser explicada por fatores como:

- A construção de fogos inferior ao perspectivado;
- A diminuição da natalidade, a alteração da estrutura de muitas famílias, nomeadamente, o aumento de famílias monoparentais e de pessoas isoladas ou ainda a nova forma de encarar a situação perante o casamento.

Estes fatores tiveram repercussões ao nível da dimensão média da família, que tem vindo a diminuir sucessivamente, passando de 3,02 rf em 1991, para 2,81 em 2011 e para 2,65 em 2011 no município de Palmela.

O valor de 3 residentes por família (valor de referência para o cálculo de previsão da população residente no PDM para cada perímetro) é, portanto, superior ao que realmente se verificou e devido a esta diferença, o número efetivo de residentes é inferior ao previsto no plano, em todos os perímetros urbanos (Antunes e Marques, 2012).

Em suma, as três variáveis identificadas (fogos, loteamentos e população residente) permitem perceber que ocorreu uma evolução positiva, mas diferente da perspectivada no PDM, uma vez que os perímetros urbanos estão longe de atingir o pleno

preenchimento previsto, tanto em termos de fogos como de residentes, e a capacidade de edificação ainda disponível é considerável.

4.2 Desafio

Os resultados obtidos mostram que o grau de execução dos perímetros urbanos está longe de atingir os valores perspectivados em sede de PDM. Por isso, importa proceder ao delinear de uma estratégia para a revisão do PDM de Palmela (em curso), por forma a adequar os perímetros às necessidades atuais do município e da população e para que continuem a responder às solicitações e aos compromissos existentes.

De facto, hoje “o perímetro urbano sobredimensionado não se justifica face aos cenários demográficos e económicos previsíveis” (Henriques, 2015, p. 305).

No sentido de ajustar os perímetros urbanos de Palmela aos novos cenários, apontam-se duas opções: i) reclassificar as áreas urbanas (antigas áreas urbanizáveis), que continuam expectantes, em solo rústico, reduzindo o limite dos perímetros urbanos; ii) manter os mesmos limites dos perímetros e criar unidades de execução;

A opção i pode ser aplicada, segundo o decreto regulamentar nº 15/2015, “Findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas (...) determina, automaticamente, a caducidade, total ou parcial, da classificação como solo urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei (...)” o que “(...) determina para a câmara municipal a obrigação de iniciar o procedimento de alteração ou revisão do plano (...)” (Decreto- Regulamentar nº 15/2015, artigo 10º).

A opção ii é viável se as unidades de execução criadas foram efetivamente aplicadas. Estas permitem “assegurar o interesse público e garantir o correto ordenamento do território”. Trata-se de “condicionar a urbanização das propriedades mais distantes no núcleo urbano, em função da evolução futura do território e do crescimento da área urbana (colmatação das áreas consolidadas ou por consolidar)” (...) “O proprietário de uma parcela classificada como urbanizável, localizada numa área exterior ao núcleo urbano consolidado pode ser impedido de iniciar a operação

urbanística (...)” (Henriques, 2015, p. 307), enquanto existir solo disponível com infraestruturas.

Estas opções são, no entanto, uma “(...) desvantagem para os proprietários dos respetivos terrenos (...)” uma vez que implicam “(...) uma redução do valor de mercado das propriedades abrangidas (...)” (Henriques, 2015, p. 307), o que pode ser difícil gerir por parte da Câmara Municipal. No entanto, “(...) minimiza o dano coletivo provocado pela expansão desregulada das áreas urbanas, pois esta solução assegura a programação do desenvolvimento urbano, gerindo os tempos de consolidação do espaço urbano, aumentando a intensidade de utilização do solo e a oferta de imóveis nas áreas centrais, e reduzindo os custos de manutenção das infraestruturas” (Henriques, 2015, p. 307).

5- ANÁLISE DO PARQUE HABITACIONAL DE DOIS PERÍMETROS URBANOS DO MUNICÍPIO DE PALMELA

Avaliado o grau de execução dos perímetros urbanos do Município de Palmela, procede-se agora à análise do parque habitacional de dois dos perímetros urbanos: Palmela e Pinhal Novo, que constituem “(...) o topo hierárquico da rede urbana (...)” (PDM Palmela, Volume III, P. 2) do Município.

5.1 PERÍMETRO URBANO DE PALMELA

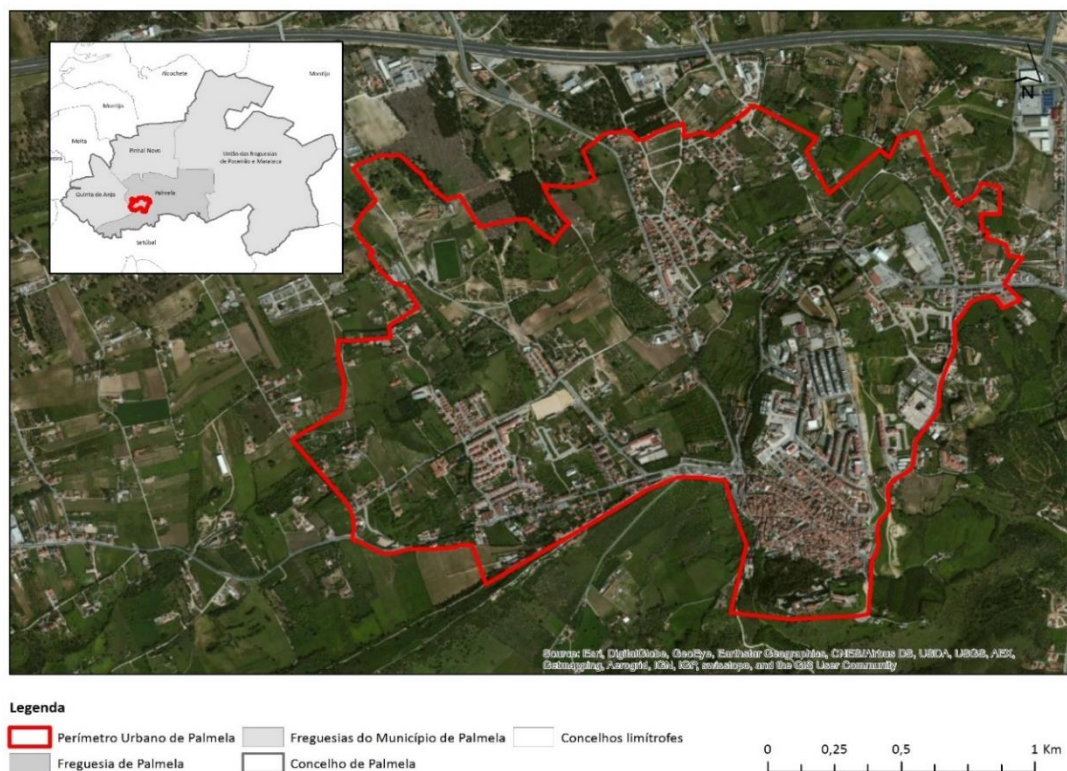
5.1.1 ENQUADRAMENTO

O perímetro urbano de Palmela, localizado na freguesia de Palmela, é um dos perímetros que apresenta maior dimensão (340,41 ha), contudo, corresponde a uma pequena percentagem da área da freguesia (4%) e a uma minoria da área do Município (0,73%).

Este perímetro, que “(...) exhibe características históricas, culturais e patrimoniais (...)” e é a “(...) sede de concelho e centro administrativo do município”, é identificado no PDM como um perímetro com “(...) descontinuidades espaciais, nomeadamente entre o seu núcleo central e as zonas baixas de expansão (...)”. As orientações do PDM apontam para a “consolidação e expansão do núcleo urbano adjacente, a Norte, ao núcleo histórico, e em continuidade espacial a este, através de uma ocupação de média densidade (...)” e para a “(...) Criação de áreas urbanizáveis periféricas de baixa densidade (PDM Palmela, Volume III, P. 4).

Este é detentor de uma orografia relativamente acidentada a Sul, no centro histórico, cuja malha ortogonal e as ruas estreitas e sinuosas espelham as marcas do passado e, áreas planas na envolvente, sobretudo a Norte e Este e Sudoeste, para onde o perímetro se foi expandindo ao longo das décadas. É um território com uma paisagem única, integrado no Parque Natural da Arrábida (figura 12).

Figura 12 | Enquadramento do perímetro urbano de Palmela no município



Fonte: CM Palmela
Elaboração própria

5.1.2 CARACTERIZAÇÃO

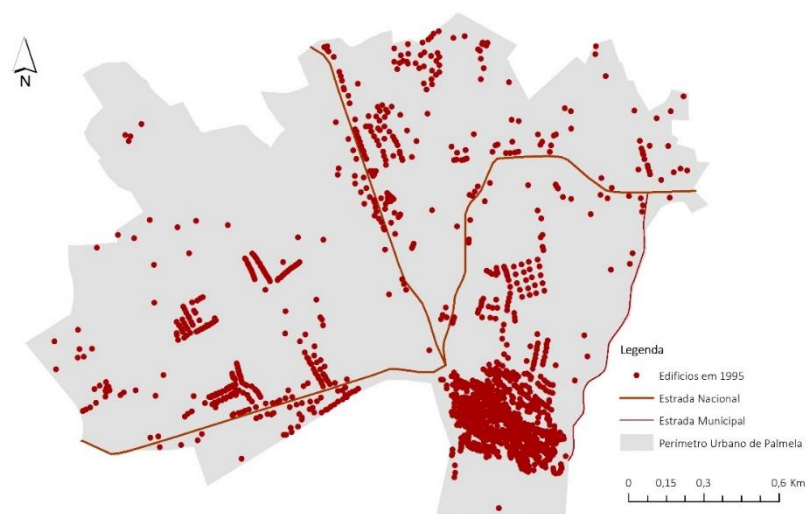
Este perímetro, apesar da sua dimensão, concentra uma percentagem considerável dos residentes e das famílias da freguesia de Palmela (36% e 38%), e também dos edifícios e fogos (29% e 37%), correspondentes a uma minoria dos residentes e das famílias (10%) e dos edifícios e dos fogos (9% e 10%) do município.

A população registou, nas últimas duas décadas, um acréscimo residual (0,26%), ao contrário do acréscimo verificado na freguesia (26%) e no município (43%). Ao longo dos últimos dois momentos censitários ocorreu um decréscimo na dimensão média das famílias, passando de 2,99 rf em 1991, para 2,75 em 2001 e para 2,53 em 2011. Estes valores são reflexo das alterações verificadas no seio de muitos núcleos familiares que são cada vez mais monoparentais e de pessoas isoladas. A população encontra-se em processo de envelhecimento, existindo 140 idosos por cada 100 jovens residentes.

O edificado também registou um acréscimo. Apesar dos grandes momentos de construção e dinâmica urbanística terem ocorrido no perímetro, sobretudo até 1995, data em que já existia grande parte do atual parque habitacional (83% de edifícios e 81% de fogos), a última década e meia (1996-2011) foi também palco de alguma dinâmica, embora inferior, tendo sido construídos 17% de edifícios (313) e 19% de fogos (640) (figura 13).

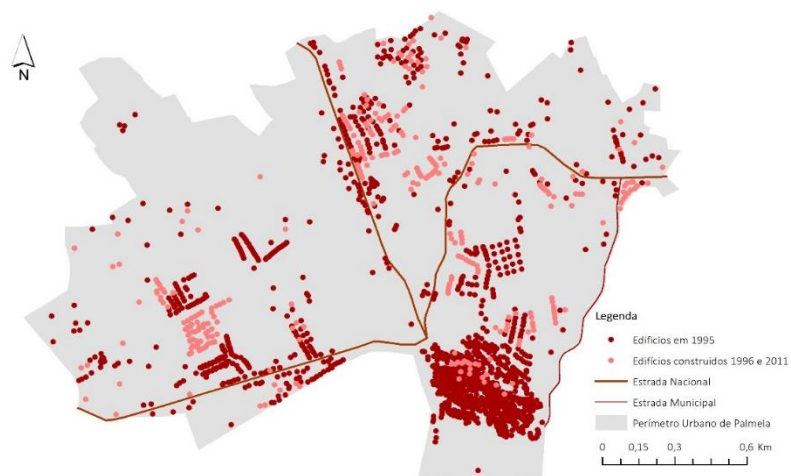
Figura 13 | Evolução do parque habitacional do perímetro urbano de Palmela

Edifícios existentes em 1995 no perímetro urbano de Palmela



Fonte: INE, BGE 2011
Elaboração própria

Edifícios construídos entre 1996 e 2011 no perímetro urbano de Palmela



Fonte: INE, BGE 2011
Elaboração própria

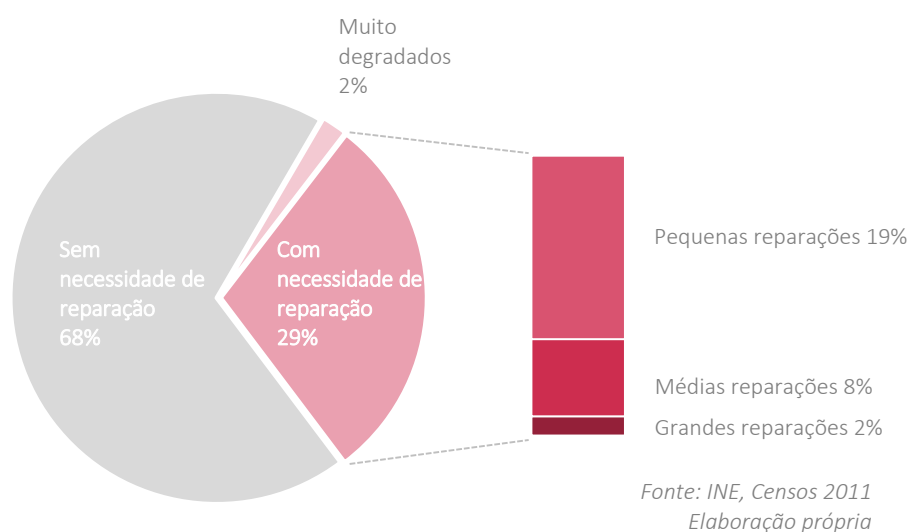
Estes valores são inferiores aos perspectivados em sede de PDM, que estimava 5 064 fogos para o perímetro urbano de Palmela. Assim, os 640 fogos construídos correspondem a uma execução de 12,64%. A contribuir para este valor estão, por exemplo, os loteamentos referidos no ponto anterior, que apresentam um grau de execução (51,61%) inferior aos previsto nos alvarás emitidos, uma vez que alguns não foram iniciados (3) e outros não foram concluídos (10) (anexos III e VI).

Atualmente, no parque habitacional dominam os edifícios isolados (56%), seguidos dos edifícios geminados (23%) e em banda (21%), estes sobretudo edifícios plurifamiliares.

A maioria dos edifícios é exclusivamente residencial (92%), uma cêrcea baixa (86% tem um máximo de 2 pisos) e estrutura em alvenaria e betão (48% para ambos).

A maior parte do parque está em bom estado de conservação, embora haja sinais de degradação em 29% dos edifícios. A maioria destes carece apenas de pequenas obras (19%), embora uma percentagem considerável precise de médias (8%) e grandes reparações (2%). Os edifícios muito degradados correspondem a 2%. Estes valores são preocupantes e espelham a preferência pela construção nova em detrimento da reabilitação do edificado, verificada durante muitos anos (figuras 14 e 15).

Figura 14 | Estado de conservação dos edifícios no perímetro urbano de Palmela em 2011

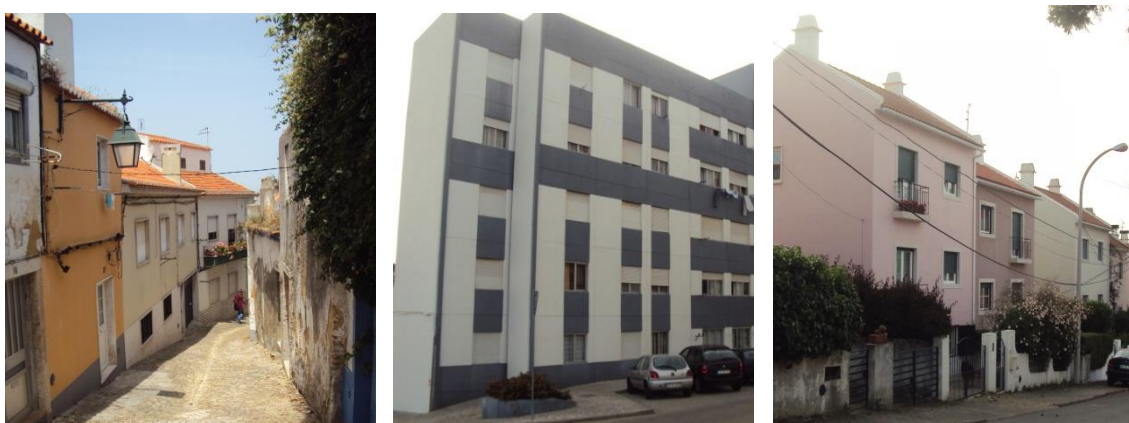


Os fogos estão, maioritariamente, ocupados de forma habitual (72%), repartindo-se os restantes entre a ocupação sazonal (10%) e a desocupação permanente (18%).

No regime de propriedade, domina o proprietário ocupante (72%), reflexo sobretudo do período em que era fácil a obtenção de crédito à habitação.

Devido à antiguidade de parte do edificado, concentrado no centro histórico de Palmela, é elevada a percentagem de edifícios sem instalações básicas de higiene (28% sem instalações de água, retrete e esgotos e 29% sem banho). Estes valores revelam a persistência de fogos sem as condições mínimas de habitabilidade, traduzindo a sua desadequação face às exigências atuais de procura.

Figura 15 | Parque habitacional do perímetro urbano de Palmela



Fonte: Própria

5.1.3 DIAGNÓSTICO

Assim, os principais problemas deste parque habitacional podem ser assim sintetizados:

- (1) cerca de 29% de edifícios tem necessidade de reparação, 2% estão muito degradados e uma elevada percentagem de edifícios não dispõe de instalações básicas de higiene (29%);
- (2) cerca de 18% de fogos estão desocupados de forma permanente (vagos);
- (3) existência de loteamentos parcialmente construídos (10) e outros integralmente por construir (3);
- (4) reduzida percentagem de fogos construídos (12,64%) face ao perspectivado em PDM.

Em seguida, desenvolve-se o problema considerado com maior premência de resolução neste perímetro: existência de edifícios a carecer de obras de reparação e de infraestruturas físicas nos fogos.

A presença deste problema explica-se quer pela antiguidade dos edifícios, quer pela convergência de outros fatores, nomeadamente:

- A reduzida capacidade económica dos proprietários para efetuar essas melhorias nos imóveis;
- A elevada faixa etária de alguns dos seus proprietários, que não têm disponibilidade emocional nem condições económicas para efetuar essas melhorias;
- A indefinição dos herdeiros do destino a dar aos imóveis;
- As reduzidas rendas pagas pelos inquilinos, que não permitem aos proprietários proceder a obras de reabilitação;
- A desadequação das habitações aos atuais padrões de procura (habitações mais recentes, com melhores condições de habitabilidade e com outras tipologias);

Esta degradação contribui para: a desqualificação da imagem deste território, a perda de identidade do lugar (atribuída pela traça do edificado antigo) a retração da procura e, no limite, a ocorrência de situações de perigo para os transeuntes (figura 16).

Este edificado permanecerá, se nada foi feito, em contínuo processo de degradação, agravando a situação existente.

Figura 16 | edificado degradado no perímetro urbano de Palmela



Elaboração Própria

5.1.4 OPORTUNIDADE

A autarquia demonstra já há alguns anos, sensibilidade para inverter e ou minimizar este problema. Em 1990, criou o programa de recuperação e animação do castelo (PRAC) e em 1998 um gabinete de recuperação do centro histórico da vila de Palmela, através do qual foi desenvolvido:

- o programa de financiamento municipal para obras de conservação e renovação do edificado do centro histórico (FIMOC), em 2008, que “(...) tem por objecto a concessão de apoios financeiros que visem a conservação/recuperação de imóveis bem como a melhoria das suas condições de habitabilidade” (Edital nº 151/DAF-DAG/2011, de 13 de setembro, artigo 1º), nomeadamente a “(...) conservação das fachadas e coberturas e a construção de instalações sanitárias, em fogos sem licença de construção e cuja construção seja inferior à data de entrada em vigor do RGEU” (Questionário aos residentes do Centro Histórico de Palmela, 2011, p.20). A este programa foram apresentadas apenas nove candidaturas, tendo sido todas aceites e executadas, cinco realizadas entre 2009 e 2013, com um custo de 12.053,10€ e quatro entre 2013 e 2014, com um custo de 16.862,74€, totalizando um valor de 28915,84 € (GPE, documento de trabalho);
- O questionário à população sobre o estado de conservação e condições de habitabilidade dos seus fogos, em 2012 (GPE, documento de trabalho);
- A alteração à tabela de taxas municipais para as operações de reabilitação urbana.

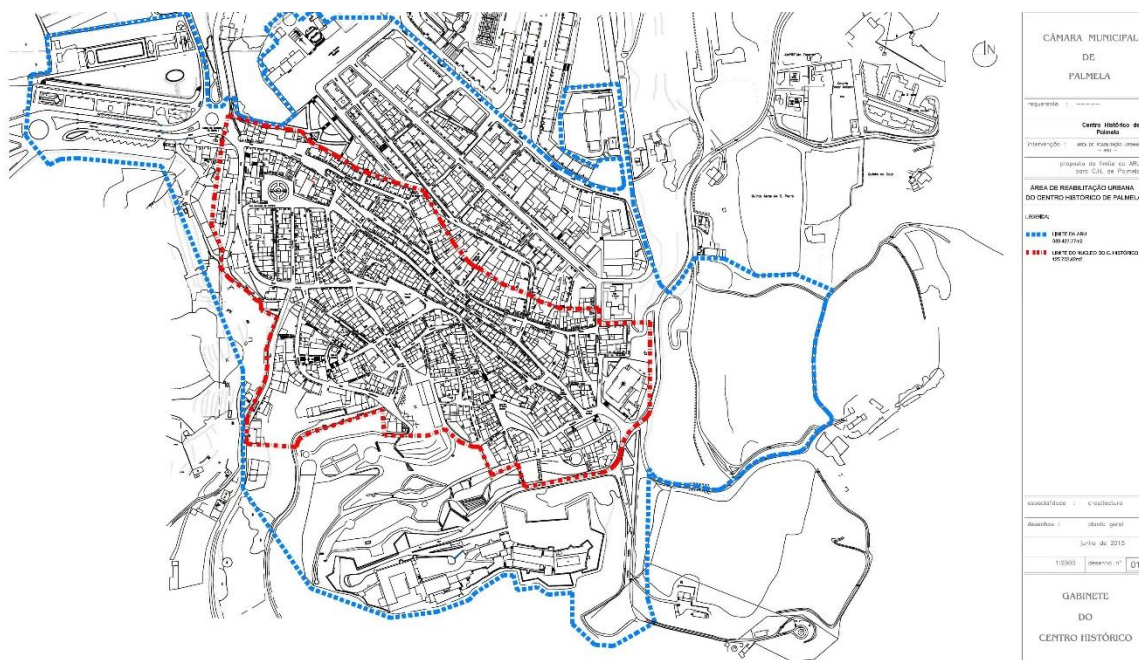
Estas ações alcançaram um resultado muito aquém do necessário, mas constituem um contributo relevante para incentivar os proprietários para a reabilitação.

Entre 2009 e 2014, a autarquia desenvolveu o Programa de Ação para a Recuperação e Dinamização do Centro Histórico, no âmbito das parcerias para a regeneração urbana do quadro comunitário 2007-2013. Foram desenvolvidos 18 projetos públicos, em edificado, espaço público e outras intervenções de âmbito imaterial, como são exemplo: a requalificação das galerias da Praça de Armas e a remodelação de espaços museológicos, a conservação e remodelação do Bar na Praça de Armas – Castelo de Palmela, a consolidação da Casa Capelo, a requalificação da Sociedade

Filarmónica Humanitária, a refuncionalização dos antigos Sanitários Públicos do Parque Venâncio Ribeiro da Costa, a Casa Mãe da Rota de Vinhos.

Em 2015, a autarquia foi autora de outra iniciativa crucial, através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro histórico de Palmela (Aviso 9277/2015, de 20 de agosto) (figura 17).

Figura 17| ARU do Perímetro Urbano de Palmela



Fonte: Aviso 9277/2015, de 20 de agosto

Esta delimitação pretende, por exemplo: “a) Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados e funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade (...) b) Reabilitar tecidos urbanos em degradação, contribuindo para a capacidade de atração novos habitantes e que naturalmente reforçará o desenvolvimento das atividades económicas existentes” (Aviso 9277/2015, de 20 de agosto).

Esta contribuirá para o incentivo à diminuição do número de edifícios degradados e consequentemente, para o aumento de operações de reabilitação urbana realizadas pelos proprietários, que obtêm agora mais benefícios, todos financiados, que se somam aos já atribuídos pelo FIMOC (isenção de Imposto Municipal sobre móveis (IMI), por cinco anos, para os imóveis sujeitos a operações de reabilitação urbana; isenção de Imposto

Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) na primeira transação dos imóveis, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, após a sua reabilitação), regulamentares e fiscais (Isenção de taxas municipais e redução de taxas na ordem dos 30%, 60% e 90% na realização de operações relacionadas com a reabilitação urbana).

A autarquia desenvolveu ainda, em 2015, um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PEDUS) no âmbito do quadro comunitário 2014-2020 tendo sido candidatados 8 projetos no âmbito do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU): requalificação da Alameda 25 de Abril e o Largo do Chafariz D. Maria I; infraestruturas e pavimentação da Rua Serpa Pinto; iluminação do jardim Joaquim José de Carvalho; Requalificação do Salão Nobre dos Paços do Concelho; requalificação do antigo edifício da rádio Pal; requalificação do antigo posto da GNR; recuperação da Capela de S. João Batista; eliminação de barreiras arquitetónicas (Boletim Municipal de Palmela nº 143, p.10).

5.1.5 DESAFIO

Face ao descrito, considera-se que o principal desafio a alcançar é o envolvimento e o compromisso dos privados na realização destas operações, para que a iniciativa alcance o resultado pretendido, com a conjugação entre a reabilitação e requalificação do edificado e do espaço público da responsabilidade da autarquia e a reabilitação do edificado das entidades privadas (empresas e particulares).

Um importante incentivo à adesão dos particulares à realização destas operações poderá ser o instrumento financeiro, criado no âmbito do quadro comunitário - Portugal 2020 e financiado pelos POR. Este consiste em “produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, para apoiar ações de reabilitação e revitalização urbanas” (Portal da Habitação, IFRRU 2020), a entidades públicas e aos privados.

5.2 PERÍMETRO URBANO DE PINHAL NOVO

5.2.1 ENQUADRAMENTO

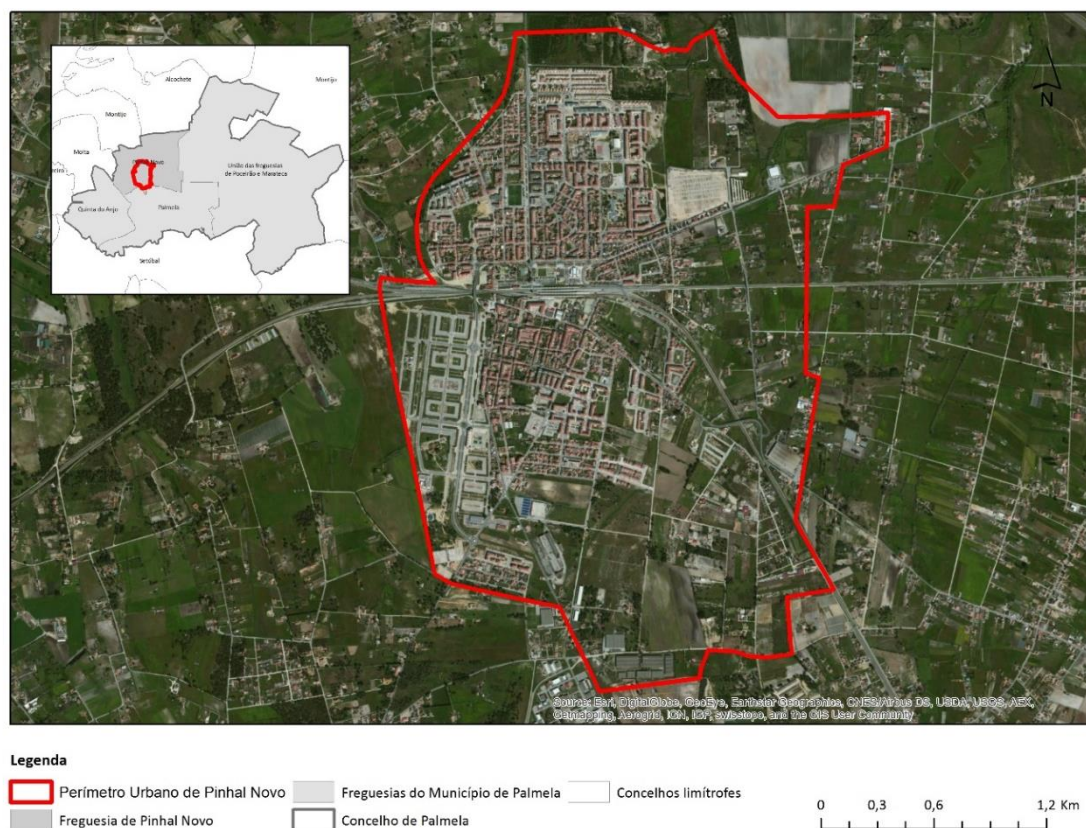
Localizado a noroeste do município de Palmela, o perímetro urbano de Pinhal Novo é o de maior dimensão (642,88 ha), embora corresponda a uma minoria da área da freguesia (8%) e a uma percentagem residual da área do município (1%). Integra o “núcleo mais dinâmico do concelho (...) o seu (...) centro económico e urbano por excelência.” (PDM, Palmela, Volume III, p. 1).

Segundo o PDM “apesar da sua formação recente e consequente ausência de sedimentos de natureza cultural e tradicional expressivos, fatores exógenos de desenvolvimento relacionados com a acessibilidade e com o crescente desenvolvimento industrial da península em geral e do Concelho, em particular (...)” (PDM, Palmela, Volume III, p. 6) foram determinantes para o seu crescimento, tanto em termos populacionais como de prestação de serviços.

Este instrumento identifica ainda num dos seus vetores de ordenamento – ordenamento urbano – “a necessidade de aprofundamento de uma estratégia de ação urbanística para o Pinhal Novo” (PDM, Palmela, Volume III, p. 3).

Este permanece um dos principais polos de desenvolvimento do município, por três tipos de razões: i) pela presença de boas acessibilidades rodoviárias aos principais pontos de acesso a outros territórios; Setúbal, Montijo e Lisboa; ii) boa acessibilidade ferroviária, a principal impulsionadora deste desenvolvimento; iii) boa centralidade no eixo (figura 18).

Figura 18 | Enquadramento do Perímetro urbano de Pinhal Novo no município



Fonte: elaboração própria

5.2.2 CARACTERIZAÇÃO

Este perímetro apresenta a maior densidade populacional (31,15 hab/ha) e o maior número médio de residentes por família (2,59) dos perímetros urbanos e concentra a maioria dos residentes (20 060) e das famílias (7 737) da freguesia do Pinhal Novo (80%) e uma percentagem considerável dos residentes (32%) e das famílias (33%) do município.

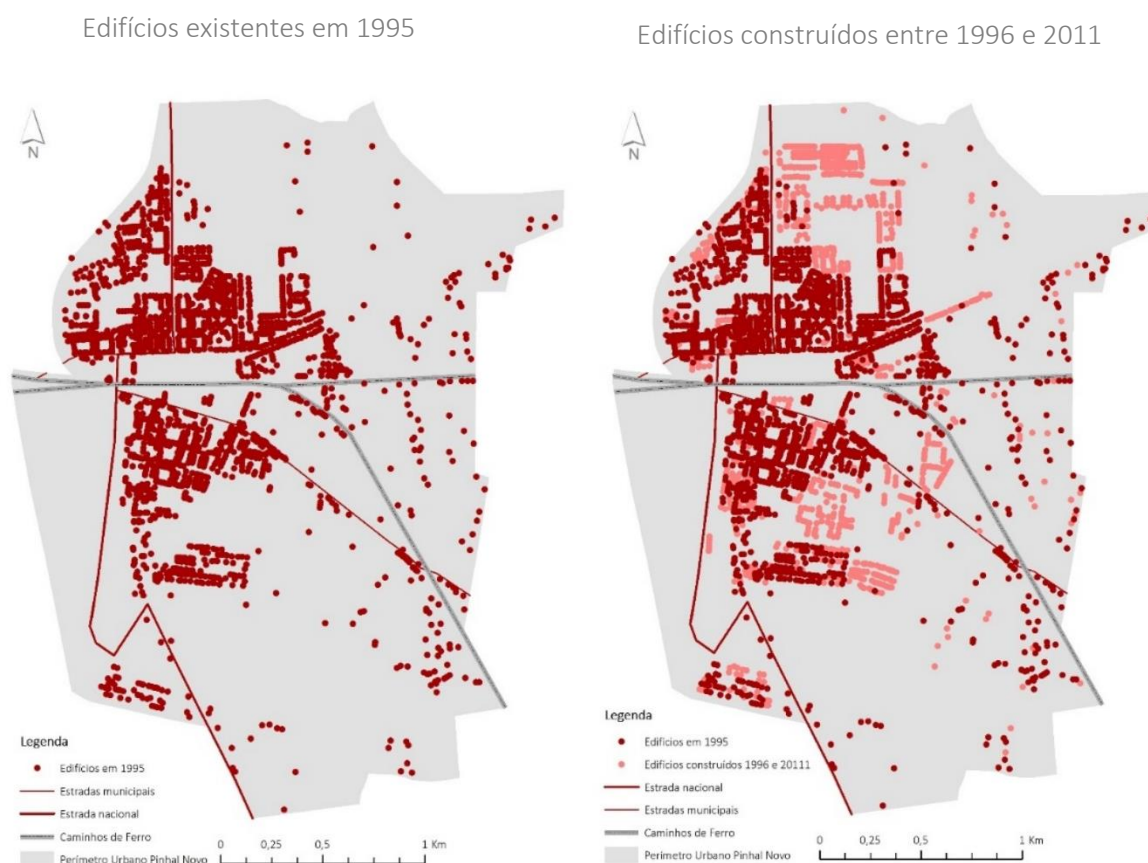
Apresenta também a maior densidade de fogos (15,28 fogos/ha) dos perímetros urbanos e concentra a maioria dos edifícios (53%) e dos fogos (79%) da freguesia onde se insere e também dos edifícios (14%) e fogos (30%) do município.

A população deste perímetro registou, nos últimos dois momentos censitários, um aumento exponencial (74%), muito superior ao da freguesia (63%) e do município (43%). Apresentou, no entanto, um progressivo decréscimo na dimensão média das

famílias: 2,97 rf em 1991, 2,77 em 2001 e 2,60 em 2011. A sua estrutura demográfica espelha a dinâmica populacional existente, onde o peso de jovens residentes (19%) ultrapassa a de idosos (13%).

Esta evolução é acompanhada também pelo número de novas construções. Se até 1995 se verificou uma grande dinâmica urbanística e já existia grande parte do atual parque habitacional (69% dos edifícios e 63% dos fogos), entre 1996 e 2011, foram construídos mais 31% de edifícios (914) e 59% de fogos (3635) (figura 19).

Figura 19 | Evolução do parque habitacional do perímetro urbano de Pinhal Novo



Fonte: CENSOS, 2011; elaboração própria

Estes valores são, contudo, inferiores (3 635 fogos) aos definidos em sede de PDM, que apontava para os 8 808 fogos, o que perfaz um grau de execução de 41,27%. Este reduzido grau de execução pode ser explicado, em parte, pela elevada oferta disponibilizada, nos municípios do Montijo e Alcochete, mais próximos da Ponte Vasco

da Gama. Este facto refletiu-se no excesso de solo urbanizado face à procura existente, concretizado na reduzida execução de muitos loteamentos, que corresponde, no total do perímetro urbano, a um grau de execução de 50,77% (4 006 dos 7 890 fogos previstos) (anexos III e VII).

O parque habitacional reúne grande diversidade de tipologias de edifícios (figura 20), apresentando edifícios isolados (59%) em banda (21%) e geminados (19%). Quase todos os edifícios são exclusivamente residenciais (90%), construídos em betão (73%) com 1 a 2 pisos (64%), ainda que alguns plurifamiliares mais recentes atinjam 3 a 4 pisos (31%) e uma minoria tenha 5 ou mais pisos (5%).

Apesar do parque ser relativamente recente, alguns edifícios apresentam sinais de degradação. Assim, 1/4 dos edifícios mais antigos carece de intervenção (25%), embora a maior parte sejam de pequena dimensão (18,82%), e só uma minoria de médias reparações (4,04%). Apenas uma pequena percentagem regista necessidade de grandes intervenções (2,34%) e uma percentagem residual encontra-se muito degradada (0,81%).

Os fogos são sobretudo familiares clássicos (99%), à exceção de uma percentagem residual (5) de familiares não clássicos, o que revela a persistência de famílias a viver em situação económica e socialmente desfavorecida. Os primeiros são maioritariamente de residência habitual (78%), existindo, no entanto, uma percentagem de fogos ocupados apenas sazonalmente (10%) e fogos permanentemente desocupados (11%). O valor é revelador do excesso de oferta de fogos em relação às reais necessidades desta população, ou seja, do número de famílias existentes, excesso que representa um valor considerável (21%).

Neste parque habitacional predomina o regime de ocupante proprietário (80%) e o mercado de arrendamento apresenta menor expressão (20%), embora seja o valor mais elevado do município. Estes valores espelham a ideia que grande parte da população tinha antes da crise de 2008, de que os imóveis representam um investimento para a vida porque não desvalorizavam.

Na generalidade, os fogos dispõem de infraestruturas básicas de higiene, sendo residuais os casos em que não existem infraestruturas de água (5), de retrete (10), de esgotos (5) e de banho (44).

Figura 20 | Parque habitacional do Perímetro urbano de Pinhal Novo



5.2.3 DIAGNÓSTICO

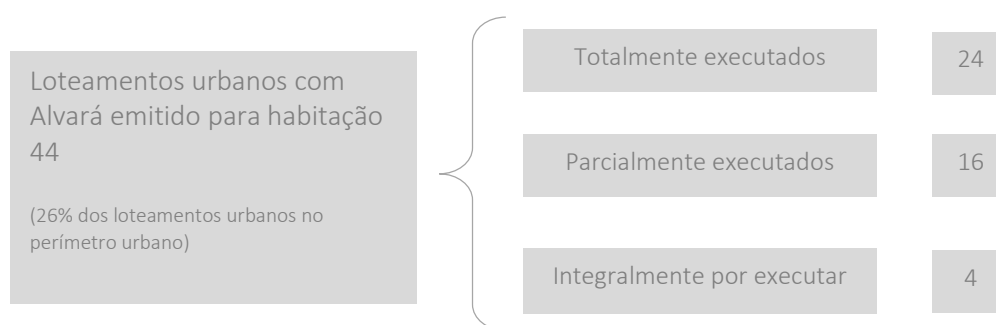
Assim, consideram-se como principais problemas deste parque habitacional:

- (1) excesso de solo urbanizado face à procura existente;
- (2) reduzida percentagem de fogos construídos (41,27%) face ao perspectivado em sede de PDM;
- (3) 25% dos edifícios estão degradados;
- (4) 11% dos fogos estão desocupados permanentemente e 10% ocupados sazonalmente;
- (5) fogos, embora escassos, sem infraestruturas básicas de higiene.

Desenvolve-se em seguida o problema considerado de maior premência e necessidade de resolução neste perímetro: o excesso de solo urbanizado face à procura existente.

O excesso de solo urbanizado, correspondente, neste perímetro urbano, a um excesso de oferta de lotes que se encontram sem construção, mas cujas infraestruturas foram construídas. Há 16 loteamentos apenas parcialmente construídos (figura 21, anexos III e VII), ou seja, em que alguns lotes se encontram vagos, e 4 os loteamentos sem qualquer construção. Neste âmbito, destaca-se um loteamento que ocupa 9% da área do perímetro urbano do Pinhal Novo, com um grau de execução de fogos de apenas 2%.

Figura 21 | Loteamentos urbanos com Alvarás emitidos no perímetro urbano de Pinhal Novo



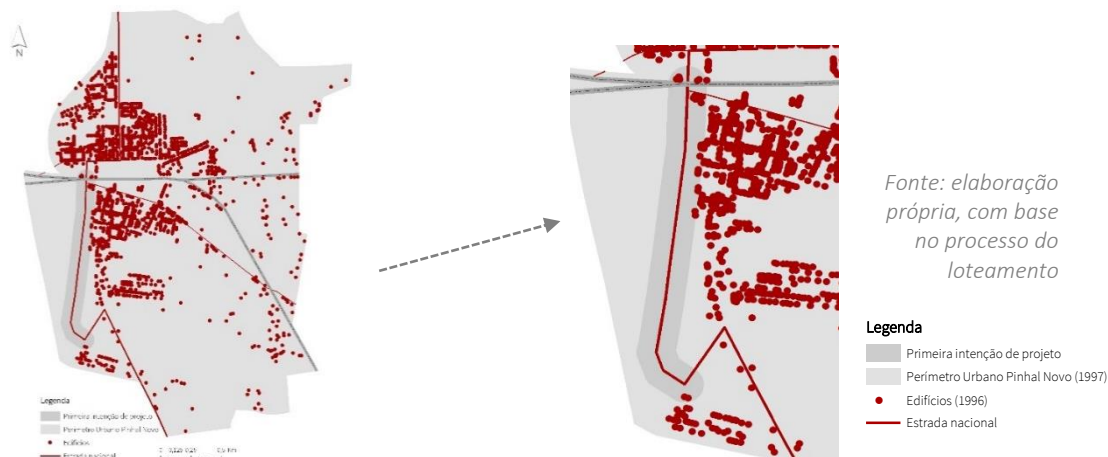
Fonte: Base de dados (DAU)

Este problema apresenta diversas consequências, tanto para a câmara Municipal que tem que despende elevados recursos financeiros para a construção e manutenção das infraestruturas e acabam por não recuperar o investimento realizado, nomeadamente em IMI e outras licenças, como para o próprio território que fica desqualificado, degradado, destruturado e fragmentado e para os seus munícipes que vivem num território pouco atrativo. Este é, portanto, um problema que necessita de uma solução, ainda que esta seja de grande complexidade.

Tomando como exemplo, o loteamento destacado, analisa-se de seguida a tramitação do processo. Pretende-se perceber a sua evolução no tempo, as repercussões sobre a forma de ocupação proposta e as causas que podem justificar o impasse para a não construção.

O processo teve início em setembro de 1988, com o requerente, proprietário de um terreno no aglomerado do Pinhal Novo, junto à estrada nacional 252, a apresentar um pedido de viabilidade à Câmara Municipal, para a possibilidade de construção de um loteamento no seu terreno. À data o aglomerado não dispunha de nenhum plano de ordenamento em vigor. Segundo a breve memória descritiva existente no seu pedido, este pretendia construir um elevado número de edifícios habitacionais nas duas margens da via rodoviária (figura 22).

Figura 22 | Esquema da primeira intenção de Loteamento



Em Agosto do ano seguinte (1989), o seu pedido de informação prévia de loteamento é respondido e deferido, embora com condições, nomeadamente, no que diz respeito à dimensão da superfície máxima de pavimento (até 46.840 m²), às tipologias de habitação a construir (41.440 m² deverão ser afetos a edifícios plurifamiliares - correspondentes a 3 e 4 pisos cada e a 414 fogos - 5.400 m² afetos as edifícios unifamiliares - correspondentes a 2 pisos cada e a 27 fogos - 6.700 m²), a espaços comerciais e de serviços e à disponibilização de uma área de cedência a sul da propriedade, para a construção de um novo cemitério, que viria a ser acordado entre as partes em Janeiro do ano consequente (1990).

Dois meses depois, o requerente envia uma declaração à Câmara, em como uma firma passa a ser a responsável pelo projeto. Neste mesmo mês, o requerente faz um pedido de revisão da informação prévia aprovada, com o objetivo de aumentar a área de execução do projeto e, conseqüentemente, aumentar o número de fogos (com pelo menos 100 fogos por ha, devendo cada um ter 95 m²).

Em Outubro é deferido o pedido de revisão para a empresa, onde a Câmara, de acordo com o parecer da empresa que assegurava assessoria, afirma que: o loteamento que o requerente pretende construir (com cerca de 4500 fogos) demorará alguns anos a ser concluído, o que não é do interesse do município, uma vez que deverá ter a possibilidade de adaptar a construção a realizar, consoante as necessidades habitacionais ao longo do tempo, o que não será possível caso o loteamento seja construído como pretendido pelo requerente. Por essa razão é sugerida uma construção faseada, e

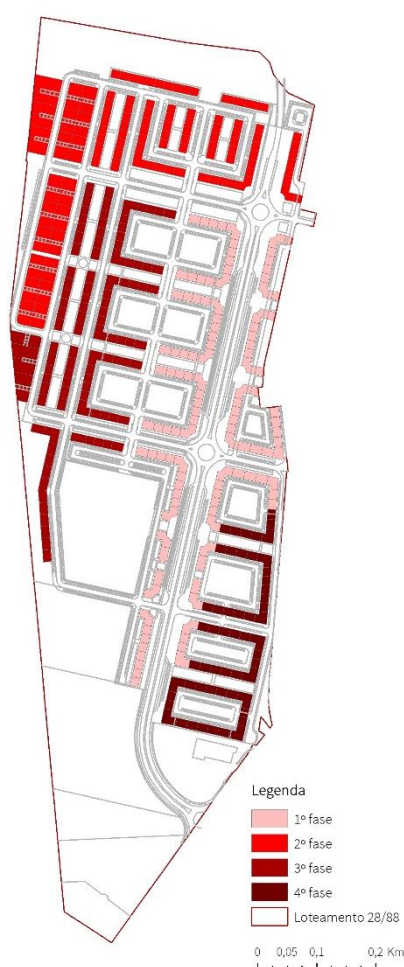
correspondente emissão faseada de alvará, considerando como 1ª fase a área e os fogos relativos à proposta anterior e respeitando a construção das seguintes fases de acordo com as orientações do PDM.

Em janeiro de 1991 a empresa requerente envia à Câmara Municipal uma proposta de protocolo a realizar entre as partes. Em fevereiro, a Câmara envia à requerente o protocolo elaborado com algumas alterações. Em julho é celebrado, entre as partes, o protocolo final.

Em agosto a Câmara informa a empresa requerente, que o seu pedido foi deferido, nas seguintes condições, que tem por base o parecer realizado pela empresa responsável pela elaboração do plano de urbanização do Pinhal Novo: na primeira fase deverão ser construídos 500 fogos, com uma densidade média de 60 fogos/ha, 4 pisos, um índice de ocupação bruta de 0,6, um índice líquido de 0,8 e espaços comerciais com 0,5 m²/área. Deverá ser reservada uma área para equipamentos e elaborado um plano de pormenor que enquadre toda a área.

Em setembro o proponente pede uma retificação à densidade média de fogos por ha, uma vez que no protocolo ficou acordado que esta densidade média seria de 65 fogos/ha e na última informação técnica é referida a possibilidade de construção de 60 fogos/ha. Em dezembro a Câmara Municipal responde ao pedido dizendo que serão considerados 65 fogos/ha para uma área de 45 ha.

Figura 23 | Fases de construção do loteamento



Fonte: elaboração própria, com base no processo do loteamento

Em março de 1993 a empresa requerente envia à Câmara Municipal as plantas elaboradas de acordo com o estabelecido pelas partes (figura 23) e em junho é tornado

público que deu entrada na Câmara um pedido de licenciamento do loteamento, ao qual foi atribuído o número x.

Entre julho e dezembro de 1993 a Câmara Municipal envia algumas informações técnicas, respondidas pelo requerente, identificando alterações no desenho urbano.

A 22 de Novembro de 1999 é emitido o alvará, referente ao licenciamento da operação de loteamento.

Em dezembro de 2002 o requerente pede que a garantia bancária entregue por si (mais de dois milhões e meio de euros), à Câmara Municipal, de salvaguarda de boa e regular execução das obras de urbanização, seja reduzida. Este pedido foi concedido em cerca de 776 mil euros, restando cerca de dois milhões de euros) uma vez que se considerou que estas se encontravam concluídas em cerca de 74% e que o valor restante da garantia era superior ao valor necessário para a execução das mesmas.

Em julho de 2003 a Câmara Municipal introduz uma adenda ao protocolo assinado entre as partes em 1999, devido à reduzida execução das obras, para se definirem algumas condições para a continuação da sua execução. Apesar de anteriormente ter ocorrido um bom encaminhamento da execução das obras, nesta altura, começam a verificar-se atrasos.

Em dezembro de 2003, a Câmara Municipal procede à execução total da garantia bancária prestada, devido à continuação do incumprimento do protocolo celebrado e da adenda realizada posteriormente. Na reunião de assembleia de câmara, considerou-se que o incumprimento se deve ao agravamento da situação financeira da empresa do requerente.

Em 2004 o proprietário vende o projeto a uma empresa de construção, que iniciou a sua ação com uma proposta de alteração significativa do alvará emitido, reduzindo cerca de mil fogos e aumentando o espaço de lazer, prática pouco comum.

Em julho de 2005 esta segunda empresa proprietária faz uma alteração ao alvará de loteamento, no sentido de: reduzir as unidades funcionais (de 3100 para 2018, cerca de menos 35%), sobretudo, através da eliminação de edifícios plurifamiliares e aumento dos unifamiliares; diminuir, assim, a densidade de fogos para 40 fogos/ha; diminuir a área de construção acima do solo (de cerca de 368 mil m² para 350 mil m²) e aumentar a área

de construção abaixo do solo (de cerca de 24 mil m² para 94 mil m²). As obras de urbanização são iniciadas.

Em maio de 2007 surge mais um pedido de alteração para: retirar dois lotes habitacionais e acrescentar um lote comercial; alterar a área bruta de construção de 20 lotes; aumentar a área de estacionamento em cave; retirar 4 lotes de habitação plurifamiliar (passando a ser 2976 fogos); aumentar 4 lotes de habitação unifamiliar (passando a ser 48 fogos); aumentar as unidades comerciais (passando a ser 170). Esta alteração é deferida e aprovada.

Em meados deste ano, a empresa mencionada vende (através do que se conseguiu apurar) lotes a três empresas: uma empresa de atividade bancária (1), a uma empresa gestora dos ativos imobiliários de uma empresa de atividade bancária (2) e a uma empresa de construção civil (3). A primeira adquire cerca de 75% dos lotes (298 lotes), a segunda cerca de 11% dos lotes (43 lotes) (que acabou por ter que leiloar em 2010, devido a dificuldades financeiras e posterior declaração de insolvência), a terceira adquire cerca de 14% de lotes (54 lotes).

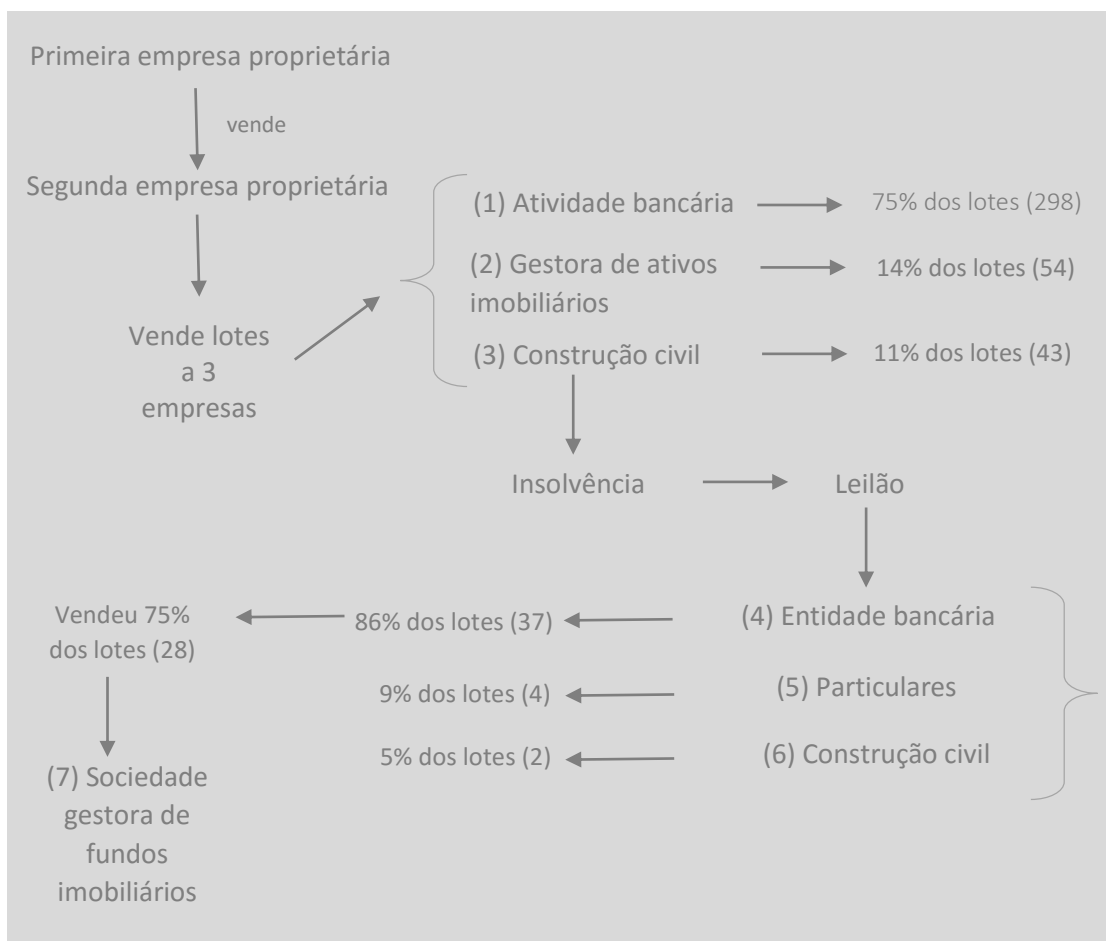
Em agosto de 2008 a Câmara toma posse administrativa da execução das obras de urbanização do loteamento e também de outros três loteamentos que a empresa requerente tinha em sua posse. Em causa estava a não finalização das obras de urbanização acordadas e a contestação dos compradores dos lotes pelas obras em falta. Ficou então decidido que a Câmara ficaria responsável pela finalização das mesmas e ainda pela retificação/correção de algumas já executadas. Esta empresa encontrava-se com dificuldades financeiras, que não conseguiu superar.

Em agosto de 2010 a Câmara Municipal abre um concurso público para a conclusão das obras referidas. Em janeiro de 2011 a mesma entidade analisa as empresas interessadas. Em julho de 2012 a empreitada é adjudicada.

Durante este ano, os imóveis da empresa de construção civil (2) foram leiloados, tendo 37 lotes sido comprados por uma entidade bancária (4), 4 lotes comprados por particulares (5) e 2 lotes comprados por uma empresa de investimentos imobiliários (6).

Posteriormente, 28 lotes pertencentes à entidade bancária (4) foram vendidos a uma sociedade gestora de fundos imobiliários de outra entidade bancária (7) (figura 24).

Figura 24 | Evolução da entidade proprietária do loteamento



Fonte: elaboração própria, com base no processo do loteamento

Assim, este loteamento tem nove proprietários: três empresas ligadas à atividade financeira, uma entidade ligada à construção civil, uma entidade ligada a investimentos imobiliários e quatro particulares. O proprietário com maior número de lotes é uma entidade bancária (1) com 75% dos lotes (298 lotes) (figura 25).

Dos 395 lotes existentes, apenas cerca de 3% (13 lotes) estão edificadas, e dos 3022 fogos previstos no alvará de loteamento, apenas cerca de 2% (61 fogos) foram construídos (Tabela 11 e figura 26).

Figura 25 | Lotes afetos aos diferentes proprietários do Loteamento

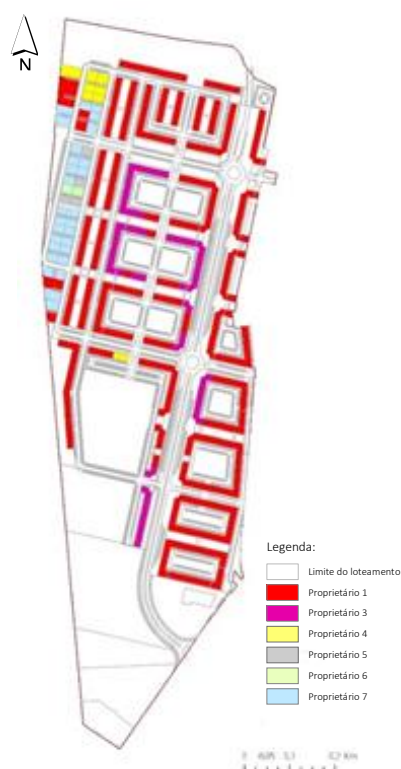
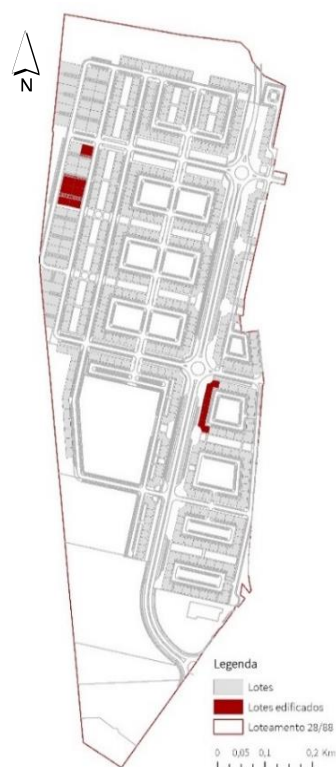


Figura 26 | Lotes edificadas no loteamento



Fonte: elaboração própria, com base no processo do loteamento

Tabela 11 | Lotes e fogos edificadas e por edificar

Lotes e fogos edificadas e por edificar				
	Edificadas	Por edificar	Total	Grau Execução
Lotes	13	382	395	3,29%
Fogos	61	2952	3022	2,02%

Fonte: elaboração própria, com base no processo do loteamento

Estes apresentam-se na forma de dois edifícios plurifamiliares de cinco pisos e quatro edifícios plurifamiliares de quatro pisos (atualmente habitados quase na sua totalidade) e sete edifícios unifamiliares de dois pisos (figura 27).

Figura 27 | Lotes edificados no loteamento



Elaboração própria

Em suma, este é um estudo de caso complexo e de difícil resolução, que se destaca pela: dimensão territorial que ocupa no perímetro urbano (9%), pela quantidade de proprietários envolvidos e pela sua diferente atividade económica, ainda que todos ligados ao mercado imobiliário (primeiro um proprietário, depois outro proprietário e mais tarde diversos proprietários que por sua vez venderam parte dos seus lotes a outros proprietários) e pelo reduzido grau de execução de fogos (2%), apesar de todas as infraestruturas estarem construídas.

5.2.4 OPORTUNIDADE

A tramitação e a situação atual do loteamento, mostra a complexidade destas situações, sendo vários os obstáculos à sua resolução. A maior parte destes casos acontece por deterioração da situação financeira dos seus proprietários, que se deparam com a inevitável necessidade de abandonar a obra ou não a iniciar, ainda que tenham investido elevadas quantias nos projetos de loteamento, nas licenças de construção, etc ou pela decisão de não construir, por forma a aumentar o preço dos lotes e contribuir para a sua especulação.

No primeiro caso, alguns proprietários conseguem reaver parte do investimento, vendendo os projetos e os documentos associados a outras empresas interessadas, mas para outros a opção tomada passa pela entrega dos mesmos aos credores por falta de pagamento das obrigações acordadas ou ainda por simplesmente abandonar o projeto, acabando o espaço construído por se degradar de dia para dia.

Assim, perante situações como esta (loteamentos que não foram iniciados ou permanecem inacabados), comum em muitos municípios da AML, a sua resolução deverá ser estudada caso a caso e de forma detalhada, não havendo uma forma única e pré-definida.

Sugerem-se, no entanto, possíveis opções de resolução para situações diferenciadas de loteamentos com alvarás em vigor:

- (1) Loteamentos sem infraestruturas;
- (2) Loteamentos com infraestruturas, mas sem construção;
- (3) Loteamentos com infraestruturas e grau de execução residual;
- (4) Loteamentos com infraestruturas e com um razoável grau de execução dos fogos;

No primeiro caso, em que os loteamentos ainda não têm as infraestruturas, a Câmara Municipal poderá proceder à retirada do loteamento do perímetro urbano, reclassificando-o, através de plano de pormenor, como solo rústico. Esta opção acarreta, para a Câmara Municipal, alguns gastos devido à necessidade de compensar o proprietário pela expropriação da sua parcela de terreno e, para o proprietário, devido à perda de direitos sobre essa parcela. No entanto, permitirá conter a expansão do perímetro.

No segundo caso, em que foram construídas as infraestruturas, mas não existe construção, a câmara poderá proceder à compra das parcelas de terreno e elaborar um plano de pormenor para a reconversão do seu uso, por exemplo, para a construção de um parque ou hortas urbanas. Estes usos permitiriam o aumento dos espaços verdes, dos espaços de recreio e lazer, de socialização, de contacto com a natureza e de aprendizagem e, consequentemente, a melhoria da qualidade ambiental, da qualidade de vida da população. Esta seria uma boa opção para a promoção do desenvolvimento

integrado, harmonioso e sustentável do município e para a atração de visitantes, turistas e até novos residentes que, consequentemente, beneficiariam a economia municipal. Esta opção permitirá aproveitar: as infraestruturas de água e eletricidade para a sua manutenção e visibilidade e as vias para a circulação e o estacionamento dos veículos; e os edifícios para a criação de espaços de aprendizagem (ateliês de tempos livres), espaços de exposição e divulgação (de produtos endógenos e de criações de artistas), espaços de criatividade (arte urbana), espaços de estar (parkletes), espaços de refeição (quiosque), espaços de produção (hortas urbanas para utilização dos residentes e para o envolvimento da comunidade educativa).

No terceiro caso, em que as infraestruturas estão construídas, mas o grau de execução dos fogos é residual, a câmara poderá estabelecer um acordo com o(s) proprietário(s) para a substituição dos seus ativos por outros. Assim, os proprietários continuam a ser detentores de imóveis, mas noutra local do perímetro urbano, junto a áreas urbanas consolidadas. Os edifícios existentes e a área disponível, permitiria à câmara municipal, atribuir-lhe um novo uso (através de plano de pormenor) fazer uma utilização eficiente dos recursos, evitar a dispersão, a subutilização de infraestruturas e a fragmentação do tecido urbano. Este novo uso poderá ser, o mesmo da opção anterior, ou outro consoante o que a Câmara Municipal considerar necessário e viável para o espaço, pensando sempre, no entanto, na sua utilização para fins ambientais, culturais e de lazer e não de construção.

No quarto caso, em que as infraestruturas estão construídas e o grau de execução dos fogos é razoável, a câmara poderá proceder à compra dos restantes lotes para a construção de habitação a custos controlados. Estas habitações poderiam ser tanto para jovens em início de vida, com para idosos ou para pessoas com poucos recursos económicos. Esta implicaria gastos para a Câmara Municipal, no entanto, estes posteriormente, seriam compensados com os efeitos produzidos: o aumento da população e o crescimento da dinâmica demografia, social e económica do Município.

Caso nenhuma destas situações se verifique o problema manter-se-á, a degradação evidenciar-se-á e a câmara continuará a suportar custos elevados para a sua manutenção.

5.2.5 DESAFIO

Para a resolução destes problemas, considera-se crucial que os municípios estabeleçam contactos com os proprietários e percebam o que estes pretendem fazer com os seus lotes, por forma a que entre todos encontrem a melhor solução possível para a resolução destas situações.

6- CONCLUSÃO

Conclusões do trabalho:

O planeamento municipal, da competência das Câmaras Municipais, enfrenta diversos desafios. A avaliação da execução do Plano Diretor Municipal e, nomeadamente dos perímetros urbanos constitui um desses desafios. Pela sua pertinência, foi o tema tratado durante o estágio realizado no Gabinete de Planeamento Estratégico da Câmara Municipal de Palmela e patente neste relatório.

Neste documento, foram elaboradas duas componentes: a execução dos perímetros urbanos e a análise da evolução e da situação atual do parque habitacional de dois perímetros urbanos do município de Palmela.

Com a primeira componente, foi possível perceber que: i) os perímetros urbanos do Município registam um reduzido grau de execução, tanto em termos de i) fogos como de ii) residentes, face ao perspectivado em sede de PDM. No primeiro caso, devido: à alteração de uma conjuntura económica positiva para uma situação de crise; à degradação da situação financeira e à especulação por parte de alguns proprietários. No segundo caso devido: à menor fixação de população, à alteração da estrutura de muitas famílias e à reduzida natalidade. Estes valores podem ainda ser explicados pelo sobredimensionamento dos perímetros urbanos. Perante os resultados obtidos, foram ii) indicados os desafios que se consideram ser essenciais atingir para se alcançar os objetivos pretendidos.

Com a segunda componente, foi possível estudar dois perímetros urbanos, a partir dos quais se aprofundaram duas situações diferentes: (1) no Perímetro urbano de Palmela foi analisado o problema do edificado degradado na área urbana consolidada, correspondente, grosso modo, ao centro histórico de Palmela; (2) no perímetro urbano de Pinhal Novo foi abordado o problema do excesso de lotes por construir e de infraestruturas subutilizadas, nas áreas urbanizadas.

No primeiro caso, percebeu-se que o parque habitacional do perímetro urbano de Palmela foi construído sobretudo antes da entrada em vigor do PDM (83% de edifícios

e 81% de fogos até 1995) encontrando-se os principais problemas do mesmo na área mais antiga, o Centro Histórico de Palmela, associados com o elevado número de edifícios com necessidades de intervenção (29%) e muito degradados (2%) e sem instalações básicas de higiene (29%). Foi ainda possível perceber que a Câmara Municipal tem promovido, ao longo dos anos, diversas ações, no sentido de os resolver ou minimizar, embora se tenham mostrado insuficientes para solucionar o problema. Tal para pelo envolvimento e compromisso dos privados na execução de intervenções de reabilitação urbana, desafio que se considera ser crucial para se alcançar o pretendido.

No segundo caso, concluiu-se que o parque habitacional do perímetro urbano de Pinhal Novo foi construído maioritariamente até 1995, mas que também registou uma dinâmica expressiva após a entrada em vigor do PDM (31% de edifícios e 59% de fogos) e que o seu principal problema é o excesso de solo urbanizado face à procura, que se reflete no número de loteamentos com lotes por executar e infraestruturas subutilizadas. Analisando um estudo de caso em que o problema está patente, foi possível aferir a complexidade destes processos e propor possíveis soluções para a resolução dos mesmos. Por fim, identificou-se ainda que o contacto entre a Câmara Municipal e os proprietários será essencial, para juntos encontrem a melhor solução possível.

Perante as conclusões obtidas é possível referir que o Município de Palmela tem entre mãos vários desafios, no que toca ao planeamento municipal, que precisam de ser alcançados.

Limitações à realização do trabalho:

A elaboração do relatório deparou-se com algumas limitações. Estas prenderam-se, essencialmente, com a presença de informação incompleta nas bases de dados dos: i) loteamentos urbanos e ii) fogos licenciados, disponibilizada pela Divisão de Administração Urbanística, da Câmara Municipal de Palmela.

No primeiro caso, a base de dados apresenta informação incompleta (falta de registo do número de fogos, da função a que se destina ou da situação em que se encontra o processo), o que apenas possibilita a análise de uma parte dos loteamentos: 21% (196) dos 932 loteamentos nos perímetros urbanos inscritos na base de dados.

No segundo caso, a base de dados também se encontra incompleta. Os fogos licenciados não se encontram todos registados, o que inviabiliza a análise entre estes e o número de fogos efetivamente construídos.

Estas limitações já existiam à data da elaboração dos estudos de apoio à revisão do PDM (Pereira, 2003b) e mantêm-se apesar dos anos que já passaram e das recomendações dadas na altura para a sua atualização. Estas bases de dados são imprescindíveis para a avaliação da execução dos planos e devem ser regularmente atualizados, uma vez que só conhecendo a evolução e a situação atual da dinâmica construtiva é possível analisar o parque habitacional do município e proceder a uma correta gestão urbanística e um eficaz planeamento estratégico.

Possíveis caminhos para o desenvolvimento do trabalho:

Para além do trabalho aqui apresentado, outros aspetos deveriam ser abordados:

- no ponto 4: a área edificada e por edificar e os fogos licenciados, por perímetro urbano; uma proposta de redelimitação para os perímetros urbanos;
- no ponto 5: a evolução e a situação atual do parque habitacional dos restantes perímetros urbanos.

7- BIBLIOGRAFIA

- Antunes, João Carlos; Marques, Bruno Pereira (2012). *Evolução prospetivada dos fogos e população residente do concelho de Palmela: uma metodologia baseada no cruzamento de dinâmicas urbanísticas e dinâmicas demográficas*. Atas do IV Congresso Português de Demografia, Universidade de Évora (pp. 108-116). Consultado em janeiro de 2015.
- Henriques, J.M.F. (2015). *As Dinâmicas do Mercado Imobiliário e os Impactos Territoriais*. (1ª edição). Lisboa. Chiado Editora. Consultado em janeiro de 2016.
- Pereira, M. (2003a). *Os Próximos desafios do Planeamento Municipal*. GeolNova, 1(7), 179-199. Consultado em junho de 2015. Disponível em: <http://fcsh.unl.pt/geoinova/revistas/files/n7-10.pdf>.
- Pereira, M. (2003b). Dinâmicas Urbanísticas no Município de Palmela. Estudos de apoio à revisão do Plano Diretor Municipal. Coleções Sociedade, Economia e Território. Palmela.
- Pinto, I. (2015). *Qualidade da informação para o planeamento territorial: a (in)Compatibilidade de dados geográficos*. Atas do X Congresso da Geografia Portuguesa-Os valores da Geografia, Lisboa (pp. 32-36).

8 - LEGISLAÇÃO

- Constituição da República Portuguesa* (1976). Disponível em: <http://www.parlamento.pt/parlamento/documents/crp1976.pdf>. Consultado em março de 2015.
- Aviso nº 5200/2011, de 21 de fevereiro. *Diário da República nº 36 – II Série*. Lisboa: Município de Palmela.
- Aviso nº 7136/2013, de 30 de maio. *Diário da República nº 104 – II Série*. Lisboa: Município de Palmela.
- Aviso nº 9277/2015, de 20 de agosto. *Diário da República nº 162 – II Série*. Lisboa: Município de Palmela.

Decreto-Lei nº 208/82, de 28 de maio. *Diário da República nº 119 – I Série*. Lisboa: Ministério da Qualidade de Vida, da Administração Interna e da Habitação, Obras Públicas e Transportes.

Decreto – Regulamentar Nº 290/89, de 19 de dezembro. *Diário da República nº 290 – II Série*. Lisboa: Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de março. *Diário da República nº 51 – I Série*. Lisboa: Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Decreto Lei nº 254/92, de 3 de novembro. *Diário da República nº 254 – II Série*. Lisboa: x Plano Parcial de Urbanização de Vale de Touros, Lagoinha e Olhos de Água.

Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro. *Diário da República nº 222 – I Série – A*. Lisboa: Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio. *Diário da República nº 93 – I Série*. Lisboa: Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia.

Decreto-Regulamentar nº 11/2009, de 29 de maio. *Diário da República nº 104 – I Série*. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

Decreto-Regulamentar nº 236/2011, de 12 de dezembro. *Diário da República nº 236 – II Série*. Palmela: Município de Palmela.

Decreto- Regulamentar nº 11/2015, de 19 de agosto. *Diário da República nº 161 – I Série*. Lisboa: Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia.

Lei nº 48/98, de 11 de agosto. *Diário da República nº 184 – I Série – A*. Lisboa: Assembleia da República.

Lei nº 58/2007, de 4 de setembro. *Diário da República nº 170 – I Série*. Lisboa. Assembleia da República.

Lei nº 31/2014, de 30 de maio. *Diário da República nº 104 – I Série*. Lisboa: Assembleia da República.

Portaria nº 46/95, de 20 de janeiro. *Diário da República nº 17 – I Série – B*. Lisboa: Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Resolução de Conselho de Ministros nº 115/97, de 19 de julho. *Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela*. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

Resolução de Conselho de Ministros nº 68/2002, de 8 de abril. *Diário da República nº 82 – I Série – B*. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

Resolução de Conselho de Ministros nº 141/2005, de 23 de agosto. *Diário da República nº 161 – I Série – B*. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

Resolução de Conselho de Ministros nº 70/2006, de 8 de junho. *Diário da República nº 111 – I Série – B*. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

Resolução de Conselho de Ministros nº 182/2008, de 24 de novembro. *Diário da República nº 228 – I Série*. Lisboa: Presidência do Conselho de Ministros.

DOCUMENTOS TÉCNICOS E OUTROS

Câmara Municipal de Palmela (1982). *Processo do Loteamento L-28/88*. Volume I. Consultado em março de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2002) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 18 de dezembro*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2003a) *Relatório de Estado do Ordenamento do Território*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2003b) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 2 de julho*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2003c) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 10 de dezembro*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2005) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 27 de julho*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2007a) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 10 de janeiro*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2007b) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 24 de janeiro*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2007c) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 2 de maio*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2008) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 20 de agosto*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2009a). *Centro Histórico de Palmela*. Consultado em janeiro de 2015. Disponível em: <http://centrohistorico.cm-palmela.pt/default.aspx>.

Câmara Municipal de Palmela (2009b). *Diagnóstico: Elementos fundamentais para a compreensão do Espaço*. Candidatura do Município de Palmela ao QREN. Consultado em março de 2015. Disponível em: <http://centrohistorico.cm-palmela.pt/uploads/a-candidatura/PALMELA-EngGeo-CentroHist.pdf>.

Câmara Municipal de Palmela (2009c) *Projetos e parceiros*. Candidatura do Município de Palmela ao QREN. Consultado em março de 2015. Disponível em: <http://centrohistorico.cm-palmela.pt/uploads/CHfinal.pdf>.

Câmara Municipal de Palmela (2010) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 25 de agosto*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2011a) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 19 de janeiro*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela (2011b). Edital nº 151/DAF-DAG/2011, de 13 de setembro. *Regulamento do Programa de Financiamento Municipal de Obras de Conservação em Imóveis Localizados na área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico da Vila de Palmela – FIMOC*. Palmela. Consultado em abril de 2015. Disponível em: <http://centrohistorico.cm-palmela.pt/uploads/habitar/FIMOC.pdf>.

Câmara Municipal de Palmela (2012) *Ata de Câmara Municipal de Palmela de 18 de julho*. Consultado em maio de 2015.

Câmara Municipal de Palmela. (2013a) *Anuário Estatístico de Palmela*. Consultado em janeiro de 2016. Disponível em: <http://www.cm->

[palmela.pt/uploads/document/file/5028/Anu_rio_Estat_stico_de_Palmela - 2013.pdf](http://www.cm-palmela.pt/uploads/document/file/5028/Anu_rio_Estat_stico_de_Palmela_-_2013.pdf).

Câmara Municipal de Palmela (2013b). *Unidades orgânicas flexíveis*. Deliberação nº2386/2013. Disponível em: http://www.cm-palmela.pt/uploads/writer_file/document/28/Delibera_o23862013.pdf. Consultado em janeiro de 2016.

Câmara Municipal de Palmela. (2014) *Diagnóstico Social de Palmela*. Consultado em maio de 2015. Disponível em: http://clasp.cm-palmela.pt/attachments/064_Diagnostico%20Social%20do%20Concelho%20de%20Palmela%202014.pdf.

Câmara Municipal de Palmela. (2016). *Boletim Municipal de Palmela nº 143*. Palmela. Consultado em fevereiro de 2016. Disponível em: http://www.cm-palmela.pt/uploads/document/file/5097/boletim_143.pdf.

Câmara Municipal de Palmela. Loteamentos urbanos, Divisão de Administração Urbanística (DAU).

Câmara Municipal de Palmela. Perímetros urbanos em vigor, Gabinete de Planeamento Estratégico.

Construções Carvalho e Correia. *Documento de insolvência da empresa*. Consultado em 20 de maio de 2015. Disponível em: http://www.ojc.pt/wp-content/uploads/2012/05/rel_61_CCC.pdf.

Direção Geral do Território. (2015). *Sistema Nacional de Informação Territorial. (SNIT)*. Consultado em janeiro de 2015. Disponível em: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/igt_em_vigor_snit/_a_cesso_simples/.

ImpactProfit Investimentos Imobiliários. *Ativos imobiliários*. Consultado em maio de 2015. Disponível em: http://www.squaream.pt/upload/pdf/pdf_1328111998.pdf.

Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana. *Portal da Habitação - IFRRU*. Consultado em março de 2016. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html>.

Instituto Nacional de Estatística (1981) *XII Recenseamento Geral da população*. Lisboa. Consultado em abril de 2015. Disponível em: http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_publicacao_det&menuBOUI=13707294&contexto=pu&PUBLICACOESpub_boui=66322332&PUBLICACOESmodo=2&selTab=tab1 Instituto Nacional de Estatística. (1991). *Censos 1991*. Lisboa. Consultado em janeiro de 2015. Disponível em: <http://mapas.ine.pt/download/index1991.phtml>.

Instituto Nacional de Estatística. (2001) *Censos 2001*. Lisboa. Consultado em janeiro de 2015. Disponível em: <http://mapas.ine.pt/download/index2001.phtml>.

Instituto Nacional de Estatística (2011). *Censos 2011*. Lisboa. Consultado em janeiro de 2015. Disponível em: <http://mapas.ine.pt/download/index2011.phtml>.

Instituto Nacional de Estatística. (2011). *Base de Georreferenciação Espacial (BGE)*. Lisboa. Consultado em janeiro de 2015.

Jornal de Notícias. (2004). *Urbanização polémica com área reduzida*. Consultado em maio de 2015. Disponível em: http://www.jn.pt/PaginalInicial/Interior.aspx?content_id=448826.

Leilões Paraíso (2015). Consultado em maio de 2015. Disponível em: <http://www.cparaíso.pt/>.

Millennium BCP (2015a) *Lotes para venda*. Consultado em maio de 2015. Disponível em: <http://ind.millenniumbcp.pt/pt/Particulares/viver/Imoveis/Pages/imoveis.aspx#/Detail.aspx?UID=cbf0c370-537b-11e4-8209-000c299087e0&pn=228>.

Millennium BCP (2015b). *Panfleto de publicidade de Lotes para venda*. Consultado em maio de 2015. Disponível em: <http://ind.millenniumbcp.pt/pt/Particulares/viver/Imoveis/Documents/2014/CatalTerrConstrucao.pdf>.

Popular imóveis. *Venda de lotes*. Consultado em maio de 2015. Disponível em:
<http://www.gesaliseda.com.pt/pt/Paginas/ResultadoBuscador.aspx?t=6&ipa=1&c=34&v=11508&o=1&tb=0&bpb=0&PAG=9>.

Square Assent Manegement. Ativos imobiliários. Consultado em maio de 2015.
Disponível em: http://www.squaream.pt/upload/pdf/pdf_1328111998.pdf.

ANEXOS

Ponto 3 – Município de Palmela

Anexo I | Grandes números dos perímetros urbanos do Município de Palmela

Rede urbana	Perímetro urbano	Área (ha)	População 2011	Densidade populacional 2011 (hab/ha)	Fogos 2011	Densidade de fogos 2011 (fogos/ha)
Perímetros Urbanos Principais	Águas de Moura	100,61	875	8,70	439	4,36
	Aires	538,56	5 191	9,64	2426	4,50
	Brejos do Assa	87,3	671	7,69	302	3,46
	Cabanas	194,32	2 270	11,68	1212	6,24
	Palmela	340,41	6 016	17,67	3291	9,67
	Pinhal Novo	642,88	20 026	31,15	9820	15,28
	Poceirão	167,36	336	2,01	190	1,14
	Quinta do Anjo	173,5	4 555	26,25	2217	12,78
	Venda do Alcaide	87,38	1107	12,67	537	6,15
Perímetros Urbanos Secundários	Abreu Grande/Carregueira	61,47	415	6,75	213	3,47
	Agualva de Cima	51,13	224	4,38	96	1,88
	Asseiceira	15,56	28	1,80	15	0,96
	Barra Cheia	164,13	1734	10,56	935	5,70
	Fernando Pó	44,79	89	1,99	47	1,05
	Fonte Barreira	18,71	83	4,44	37	1,98
	Fonte da Vaca	25,77	69	2,68	31	1,20
	Lagoa da Palha/Vale da Vila	285,95	1312	4,59	642	2,25
	Lagoa do Calvo	38,11	32	0,84	18	0,47
	O. Água/Lagoinha/V. Touros	398,23	2149	5,40	1186	2,98

Fonte dos dados: BGE e CMP

Ponto 4 – Avaliação da Execução dos Perímetros urbanos do Município de Palmela

Anexo II | Grau de execução dos fogos previstos para os perímetros urbanos do Município de Palmela em sede de PDM

Rede urbana	Perímetro urbano	Fogos previstos em pleno preenchimento dos perímetros PDM A	Fogos Construídos até 1995 B	Fogos potenciais C=A-B	Fogos construídos 1996-2011 D	Grau de execução dos fogos (%) E=(D*100)/C	Total de fogos 2011
Perímetros Urbanos Principais	Águas de Moura	1 080	364	716	75	10,47	439
	Aires	7 808	1 478	6 330	948	14,98	2426
	Brejos do Assa	1 050	222	828	80	9,66	302

	Cabanas	3 720	891	2 829	321	11,35	1212
	Palmela	7 715	2 651	5 064	640	12,64	3291
	Pinhal Novo	14 993	6 185	8 808	3 635	41,27	9820
	Poceirão	1 006	87	919	103	11,21	190
	Quinta do Anjo	4 425	708	3 717	1509	40,60	2217
	Venda do Alcaide	1 857	293	1 564	244	15,60	537
Subtotal		43 654	12 879	30 775	7555	24,55	20434
Perímetros Urbanos Secundários	Abreu Grande/Carregueira	440	174	266	39	14,66	213
	Aqualva de Cima	398	92	306	4	1,31	96
	Asseiceira	67	14	53	1	1,89	15
	Barra Cheia	3 660	603	3 057	332	10,86	935
	Fernando Pó	189	40	149	7	4,70	47
	Fonte Barreira	68	33	35	4	11,43	37
	Fonte da Vaca	105	23	82	8	9,76	31
	Lagoa da Palha/Vale da Vila	1 425	578	847	64	7,56	642
	Lagoa do Calvo	105	18	87	0	0,00	18
	O. Água/Lagoinha/V. Touros	4 176	708	3 468	478	13,78	1186
Subtotal		10633	2283	8 350	937	11,22	3220
Dentro dos perímetros		54 287	15 162	39125	8492	21,70	23654
Fora dos Perímetros			6 585		2946		9531
Total			21 747		11438		33185

Fonte dos dados: BGE e CMP

Anexo III | Grau de execução dos Alvarás de Loteamento dos perímetros urbanos do Município de Palmela

Rede urbana	Perímetro urbano	Loteamentos urbanos					
		Loteamentos	Número de loteamentos com Alvará emitido para habitação	Fogos previstos no Alvará	Fogos executados	Grau execução (%)	Obs.
Perímetros Urbanos Principais	Águas de Moura	32	11	124	74	59,68	
	Aires	186	38	2 783	979	35,18	
	Brejos do Assa	33	4	89	19	21,35	
	Cabanas	83	15	134	97	72,39	
	Palmela	144	23	930	480	51,61	
	Pinhal Novo	171	44	7 890	4 006	50,77	
	Poceirão	9	0	0	0	0,00	
	Quinta do Anjo	59	13	1 546	1 468	94,95	
	Venda do Alcaide	39	9	276	212	76,81	

Subtotal		756	157	13 772	7 335	53,26	
Perímetros Urbanos Secundários	Abreu Grande/Carregueira	8	1	21	21	100,00	Uma AUGI
	Agualva de Cima	2	0	0	0	0,00	
	Asseiceira	1	0	0	0	0,00	
	Barra Cheia	59	14	589	397	67,40	Duas AUGI
	Fernando Pó	1	1	9	8	88,89	
	Fonte Barreira	0	0	0	0	0,00	
	Fonte da Vaca	1	0	0	0	0,00	
	Lagoa da Palha/Vale da Vila	16	2	14	5	35,71	
	Lagoa do Calvo	1	0	0	0	0,00	
	O. Água/Lagoinha/V. Touros	87	21	408	315	77,21	Duas AUGI
Subtotal		176	39	1 041	746	71,66	
Dentro dos perímetros		932	196	14 813	8 081	54,55	
Fora dos Perímetros		319	17	2 991			
Total		1251	213	17 804			

Fonte dos dados: CMP

Anexo IV | Grau de execução dos Alvarás de Loteamento dos perímetros urbanos do Município de Palmela

Perímetro	Número	Alvarás de Loteamento	Fogos executados	Fogos previstos	Grau execução
Palmela	1	Lot 12/77	139	259	53,67
	2	Lot 5/88	3	3	100,00
	3	Lot 54/82	5	5	100,00
	4	Lot 23/00	0	34	0,00
	5	Lot 12/99	5	69	7,25
	6	Lot 36/00	68	68	100,00
	7	Lot 29A/91	14	49	28,57
	8	Lot 17/94	6	6	100,00
	9	Lot 15/01	0	49	0,00
	10	Lot 26/90	4	4	100,00
	11	Lot 1/77	41	68	60,29
	12	Lot 14/86	10	10	100,00
	13	Lot 5/90	3	5	60,00
	14	Lot 22/02	9	20	45,00
	15	Lot 16/85	1	3	33,33
	16	Lot 4/99	0	90	0,00
	17	Lot 24/96	138	150	92,00
	18	Lot 7/97	3	5	60,00
	19	Lot 2/81	2	2	100,00
	20	Lot 4/79	2	2	100,00
	21	Lot 10/85	16	18	88,89

	22	Lot 22/88	5	5	100,00
	23	Lot 23/91	6	6	100,00
Total			480	930	51,61
Pinhal Novo	1	Lot 30/01	256	259	98,84
	2	Lot 21/96	462	471	98,09
	3	Lot 35/89	236	237	99,58
	4	Lot 23/85	58	63	92,06
	5	Lot 33/95	70	70	100,00
	6	Lot 24/88	180	180	100,00
	7	Lot 21/77	458	951	48,16
	8	Lot 49/89	4	4	100,00
	9	Lot 33/91	42	42	100,00
	10	Lot 42/88	323	323	100,00
	11	Lot 2/87	2	2	100,00
	12	Lot 42/82	18	47	38,30
	13	Lot 5/82	221	221	100,00
	14	Lot 11/91	114	114	100,00
	15	Lot 22/80	63	63	100,00
	16	Lot 31/89	101	167	60,48
	17	Lot 16/77	3	3	100,00
	18	Lot 24/79	3	3	100,00
	19	Lot 11/87	9	9	100,00
	20	Lot 24/87	16	16	100,00
	21	Lot 28/88	70	3022	2,32
	22	Lot 145/70	40	40	100,00
	23	Lot 143/76	3	3	100,00
	24	Lot 40/88	42	42	100,00
	25	Lot 22/78	1	2	50,00
	26	Lot 4/80	228	228	100,00
	27	Lot 128/74	5	5	100,00
	28	Lot 111/66	2	2	100,00
	29	Lot 120/75	2	2	100,00
	30	Lot 10/00	126	175	72,00
	31	Lot 9/94	397	406	97,78
	32	Lot 5/95	224	269	83,27
	33	lot 29/98	6	18	33,33
	34	Lot 46/98	72	100	72,00
	35	Lot 32/93	43	43	100,00
	36	Lot 10/99	45	45	100,00
	37	Lot 11/99	0	82	0,00
	38	Lot 9/86	2	2	100,00
	39	Lot 124/78	10	12	83,33
	40	Lot 12/95	0	88	0,00
	41	Lot 16/80	0	3	0,00
	42	Lot 38/88	0	3	0,00
	43	Lot 13/80	3	7	42,86

	44	Lot 16/89	46	46	100,00
Total			4006	7890	50,77
Quinta do Anjo	1	Lot 37/99	824	845	97,51
	2	Lot 27/77	76	76	100,00
	3	Lot 40/92	5	5	100,00
	4	Lot 48/81	2	2	100,00
	5	Lot 15/90	18	18	100,00
	6	Lot 21/88	18	18	100,00
	7	Lot 23/86	3	3	100,00
	8	Lot 12/85	3	3	100,00
	9	Lot 138/75	2	2	100,00
	10	Lot 129/76	1	3	33,33
	11	Lot 37/94	12	40	30,00
	12	Lot 16/78	463	486	95,27
	13	Lot 6/97	41	45	91,11
Total			1468	1546	94,95
Venda do Alcaide	1	Lot 36/98	10	10	100,00
	2	Lot 27/87	10	29	34,48
	3	Lot 10/83	55	79	69,62
	4	Lot 21/91	15	15	100,00
	5	Lot 1/91	3	3	100,00
	6	Lot 5/68	109	130	83,85
	7	Lot 15/87	3	3	100,00
	8	Lot 24/94	3	3	100,00
	9	Lot 14/87	4	4	100,00
Total			212	276	76,81
Abreu Grande e Carregueira	1	Lot 12/90	21	21	100,00
Agualva de Cima	0	0	0	0	0,00
Barra Cheia	1	Lot 25/95	7	12	58,33
	2	Lot 23/87	141	233	60,52
	3	Lot 19/87	2	2	100,00
	4	Lot 9/92	85	140	60,71
	5	Lot 13/05	2	4	50,00
	6	Lot 24/89	13	13	100,00
	7	Lot 42/00	71	71	100,00
	8	Lot 17/00	0	16	0,00
	9	Lot 23/97	21	34	61,76
	10	Lot 47/89	2	14	14,29
	11	Lot 37/82	5	5	100,00
	12	Lot 7/85	2	15	13,33
	13	Lot 27/98	9	13	69,23
	14	Lot 11/90	16	17	94,12
Total			397	589	67,40
Fernando Pó	1	Lot 7/91	8	9	88,89
Lagoa da Palha e Vale da Vila	1	Lot 10/96	4	4	100,00
	2	Lot 32/97	1	10	10,00

Total			5	14	35,71
Olhos de Água	1	Lot 19/95	4	4	100,00
	2	Lot 49/82	126	126	100,00
	3	Lot 34/87	86	153	56,21
	4	Lot 15/83	1	2	50,00
	5	Lot 16/99	1	1	100,00
	6	Lot 2/92	4	4	100,00
	7	Lot 6/96	4	8	50,00
	8	Lot 22/98	7	7	100,00
	9	Lot 41/99	8	19	42,11
	10	Lot 16/92	5	5	100,00
	11	Lot 4/92	4	4	100,00
	12	Lot 37/98	2	2	100,00
	13	Lot 16/84	2	2	100,00
	14	Lot 18/84	4	4	100,00
	15	Lot 39/82	2	2	100,00
	16	Lot 11/97	5	5	100,00
	17	Lot 16/97	36	46	78,26
	18	Lot 19/80	2	2	100,00
	19	Lot 25/89	2	2	100,00
	20	Lot 25/96	9	9	100,00
	21	Lot 15/85	1	1	100,00
Total			315	408	77,21
Brejos do Assa	1	Lot 20/98	0	60	0,00
	2	Lot 26/93	13	17	76,47
	3	Lot 12/80	2	2	100,00
	4	Lot 42/98	4	10	40,00
Total			19	89	21,35
Cabanas	1	Lot 17/97	8	12	66,67
	2	Lot 15/95	4	5	80,00
	3	Lot 26/77	2	4	50,00
	4	Lot 7/79	2	2	100,00
	5	Lot 44/98	17	18	94,44
	6	Lot 11/85	12	17	70,59
	7	Lot 134/75	5	7	71,43
	8	Lot 36/01	1	3	33,33
	9	Lot 24/78	4	4	100,00
	10	Lot 61/82	7	7	100,00
	11	Lot 19/86	2	2	100,00
	12	Lot 36/89	8	10	80,00
	13	Lot 30/96	5	15	33,33
	14	Lot 25/86	2	2	100,00
	15	Lot 5/94	18	26	69,23
Total			97	134	72,39
Poçoirão	0	0	0	0	0
Aires	1	Lot 12/84	6	11	54,55

	2	Lot 43/95	6	6	100,00
	3	Lot 31/97	7	28	25,00
	4	Lot 27/97	0	123	0,00
	5	Lot 22/90	19	35	54,29
	6	Lot 2/91	1	1	100,00
	7	Lot 34/99	35	248	14,11
	8	Lot 6/91	41	41	100,00
	9	Lot 5/85	124	510	24,31
	10	Lot 70/74	393	408	96,32
	11	Lot 27/01	2	70	2,86
	12	Lot 16/79	10	10	100,00
	13	Lot 14/84	14	383	3,66
	14	Lot 4/84	8	559	1,43
	15	Lot 14/80	4	4	100,00
	16	Lot 15/93	15	18	83,33
	17	Lot 19/79	14	14	100,00
	18	Lot 19/82	19	22	86,36
	19	Lot 2/78	1	2	50,00
	20	Lot 14/93	9	10	90,00
	21	Lot 95/70	20	28	71,43
	22	Lot 65/70	7	7	100,00
	23	Lot 68/71	17	17	100,00
	24	Lot 42/68	26	28	92,86
	25	Lot 8/85	79	85	92,94
	26	Lot 10/81	2	2	100,00
	27	Lot 17/84	17	22	77,27
	28	Lot 3/80	12	15	80,00
	29	Lot 5/83	5	6	83,33
	30	Lot 17/88	4	4	100,00
	31	Lot 33/87	5	5	100,00
	32	Lot 5/77	2	2	100,00
	33	Lot 23/80	16	20	80,00
	34	Lot 2/77	3	3	100,00
	35	Lot 21/81	4	4	100,00
	36	Lot 34/88	24	24	100,00
	37	Lot 21/89	2	2	100,00
	38	Lot 1/79	6	6	100,00
Total			979	2783	35,18
Águas de Moura	1	Lot 30/00	1	4	25,00
	2	Lot 46/89	3	3	100,00
	3	Lot 18/79	7	7	100,00
	4	Lot 10/79	2	2	100,00
	5	Lot 17/81	5	5	100,00
	6	Lot 13/98	38	82	46,34
	7	Lot 11/81	6	6	100,00
	8	Lot 12/81	2	2	100,00

	9	Lot 114/70	5	6	83,33
	10	Lot 18/82	3	3	100,00
	11	Lot 24/86	2	4	50,00
Total			74	124	59,68
Asseiceira	0	0	0	0	0
Fonte Barreira	0	0	0	0	0
Fonte da Vaca	0	0	0	0	0
Lagoa do Calvo	0	0	0	0	0

Fonte dos dados: CMP

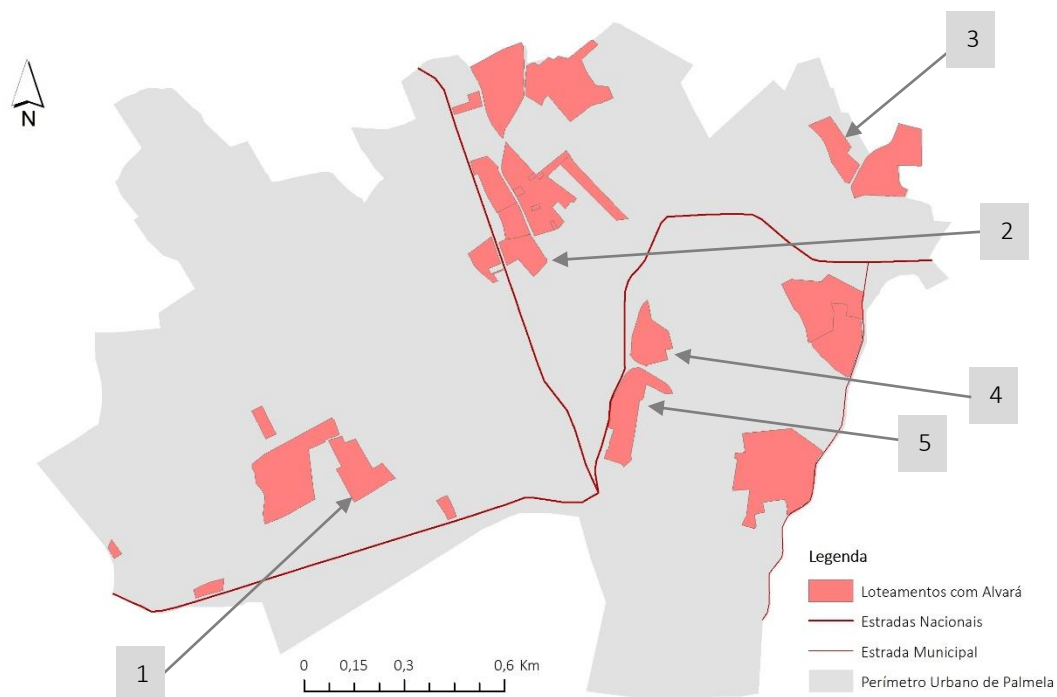
Anexo V | Percentagem de população residente em 2011 face à população perspectivada em sede de PDM

Rede urbana	Perímetro urbano	População residente em pleno preenchimento dos perímetros (PDM em vigor)	População residente 2011	(%)
Perímetros Urbanos Principais	Águas de Moura	3 240	875	27,01
	Aires	23 424	5 191	22,16
	Brejos do Assa	3 150	671	21,30
	Cabanas	11 160	2 270	20,34
	Palmela	23 145	6 016	25,99
	Pinhal Novo	44 979	20 026	44,52
	Poceirão	3 018	336	11,13
	Quinta do Anjo	13 275	4 555	34,31
	Venda do Alcaide	5 571	1107	19,87
Subtotal		130 962	41047	31,34
Perímetros Urbanos Secundários	Abreu Grande/Carregueira	1 320	415	31,44
	Aqualva de Cima	1 194	224	18,76
	Asseiceira	201	28	13,93
	Barra Cheia	10 980	1 734	15,79
	Fernando Pó	567	89	15,70
	Fonte Barreira	204	83	40,69
	Fonte da Vaca	315	69	21,90
	Lagoa da Palha/Vale da Vila	4 275	1 312	30,69
	Lagoa do Calvo	315	32	10,16
	O. Água/Lagoinha/V. Touros	12 528	2 149	17,15
Subtotal		31 899	6135	19,23
Dentro dos perímetros		162 861	47182	28,97
Fora dos Perímetros			15621	
Total			62803	

Fonte dos dados: BGE e CMP

Ponto 5 – Análise do Parque Habitacional de dois perímetros urbanos do Município de Palmela

Anexo VI | Exemplos de Loteamentos com Alvará no perímetro urbano de Palmela



1	Loteamento 4/99	2	Loteamento 22/02
Previsão: 90 fogos		Previsão: 20 fogos	
Construção: 0 fogos		Construção: 9 fogos	

3

Loteamento 23/00

Previsão: 34 fogos



Construção: 0 fogos



5

Loteamento 29 A/91

Previsão: 33 fogos



Construção: 14 fogos



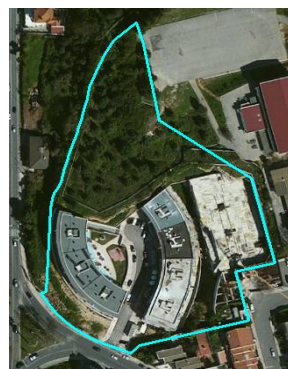
4

Loteamento 36/00

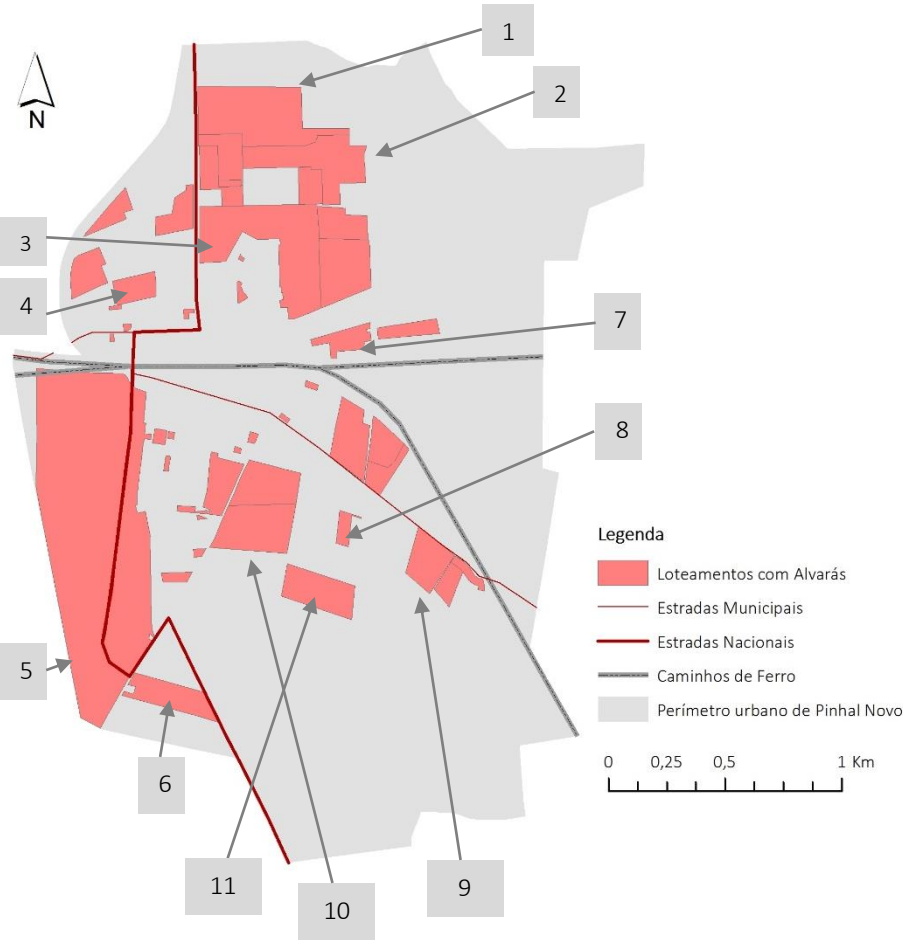
Previsão: 68 fogos







Construção: 68 fogos



Anexo VII | Exemplos de Loteamentos com Alvará no perímetro urbano de Pinhal Novo



1	Loteamento 30/01	2	Loteamento 21/96
Previsão: 259 fogos		Previsão: 471 fogos	
Construção: 256 fogos		Construção: 462 fogos	

3

Loteamento 23/85

Previsão: 63 fogos



Construção: 58 fogos



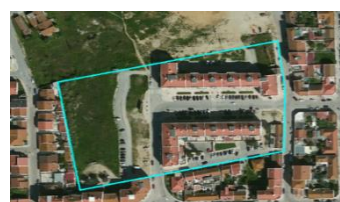
4

Loteamento 31/89

Previsão: 167 fogos



Construção: 101 fogos



5

Loteamento 28/88

Previsão: 3022 fogos



Construção: 61 fogos



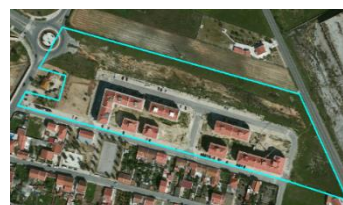
6

Loteamento 10/00

Previsão: 198 fogos



Construção: 126 fogos



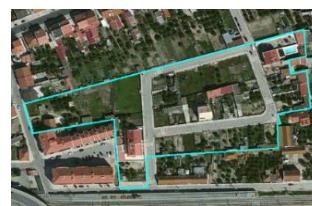
7

Loteamento 42/82

Previsão: 47 fogos



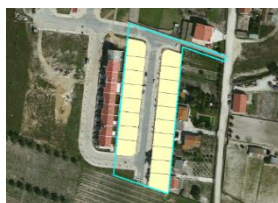
Construção: 18 fogos



8

Loteamento 29/98

Previsão: 18 fogos



Construção: 6 fogos



9

Loteamento 11/99

Previsão: 82 fogos



Construção: 0 fogos



10

Loteamento 9/94

Previsão: 406 fogos

Construção: 397
fogos

11

Loteamento 46/98

Previsão: 100 fogos



Construção: 72 fogos

